Das Problem der Wohnungsmiete und das neue Preußische Wohnungsgesetz.

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Greifswald
vorgelegt
von

Fritz Spangenberg,
Architekt.

LIBRARY
OCT 5 1922
UNIVERSITY OF TORONTO

Anklam
Druck von Richard Poettcke Nachf.
1920.

Referent: Prof. Dr. W. Ed. Biermann.

Inhaltsübersicht.

Seite

Einleitung 7

Allgemeines (S. 7). — Aufgaben der Abhandlung (S. 7). — Entwicklung der Mietfrage (S. 8). — Statistik (S. 10).

Erstes Kapitel.

Natürliche oder künstliche Mietsteigerung? 13

1. Abschnitt: Die Bodenpreisbildung und die Wohnungsmieten . . . 13

Allgemeines (S. 13). — Entwicklung der Bodenpreise (S. 13). — Bodenwert und Bodenpreis (S. 14). — Grundrententheorien (S. 16). — Bodenmonopol (S. 20). — Bodenwertsteigerung durch Aufschließung (S. 22). — Bodenspekulation (S. 25). — Bauordnungen und Bebauung (S. 27). — Beleihung und Verschuldung (S. 28). — Zusammenfassung (S. 29). — Bodenpreis und Miete (S. 29).

2. Abschnitt: Die besonderen Einwirkungen auf die Mietpreisbildung. 30

Allgemeines (S. 30). — Miete und Einkommen (S. 31). — Wohnungsausstattung (S. 35). — Baumaterialpreise und Arbeitslöhne (S. 36). — Produktionskosten (S. 38). — Finanzierungskosten (S. 39). — Steuerlasten, Abgaben und laufende Unkosten (S. 40). — Angebot und Nachfrage (S. 42). — Zusammenfassung (S. 47).

Zweites Kapitel.

Das neue Preußische Wohnungsgesetz und die Mietfrage 49

Allgemeines (S. 49). — Wohnungsreform und Wohnungsgesetz (S. 50). — Bestrebungen des Gesetzes (S. 52). — Wohnungsgesetz und Wohnungsmiete (S. 54). — Zusammenfassung und Schlußbetrachtungen (S. 61).

Literaturverzeichnis.

Aſcher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918.
Bericht über den I. Allgemeinen Deutſchen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M., Göttingen 1905.
Bericht über den II. Deutſchen Wohnungskongreß, Leipzig 1911.
Bredt, J. V., Welche Umſtände verteuern das ſtädtiſche Bauland? Referat für die Immobilar-Kredit-Kommiſſion, Berlin 1915.
Brentano, L., Wohnungszuſtände und Wohnungsreform in München, 1904.
Borght, v. d., Der Einfluß der privaten Bautätigkeit auf die Entwicklung der modernen Städte, Berlin 1913.
Damaſchke, A., Aufgaben der Gemeindepolitik, Jena 1901.
Damaſchke, A., Die Bodenreform, 16. durchgeſeh. Auflage, Jena 1919.
Dieſke, M., Mieter und Vermieter, Grundſtücks- und Hypothekenweſen während des Krieges, Berlin 1915.
Diehl, K., Sozialwiſſenſchaftliche Erläuterungen zu Ricardo's Grundgeſetzen der Volkswirtſchaft und Beſteuerung, 1. Teil, Leipzig 1905.
Diehl, K., Einleitung zum 3. Band der ausgewählten Leſeſtücke zum Studium der politiſchen Oekonomie: Von der Grundrente, Karlsruhe 1911.
Eberſtadt, R., Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907. 3. umgearbeitete und erweiterte Auflage, Jena 1917.
Fuchs, C. J., Ueber ſtädtiſche Bodenrente und Bodenſpekulationen, im Archiv für Sozialwiſſenſchaften und Sozialpolitik, Band 22 und 23, Tübingen 1906.
Fuchs, C. J., Zur Wohnungsfrage, München und Leipzig 1914.
Fuchs, C. J., Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, München und Leipzig 1917.
Handbuch der Politik, 2. Aufl., Berlin und Leipzig 1914, Bd. 3, 70. Abſchnitt, „Die Wohnungsfrage" von L. Pohle.
Handwörterbuch der Staatswiſſenſchaften, Bd. 3, Artikel: „Bodenbeſitzreform", Diehl; Bd. 4, Artikel: „Konſumtion", Lexis; Bd. 5, Artikel: „Grenznutzen", v. Wieſer; Bd. 7, Artikel: „Ricardo", Diehl; Bd. 8, Artikel: „Wert", Böhm-Bawerk; Bd. 8, Artikel: „Wohnungsfrage", Fuchs.
Jolles, H., Die allgemeine Monopolrente von ſtädtiſchem Grundbeſitz, Zeitſchrift für die geſamte Staatswiſſenſchaft, 62. Jahrg., Tübingen 1906.
Kuczinski, R., Wohnungsnot bei Friedensſchluß, Berlin 1917.
Mangoldt, K. v., Die Städtiſche Bodenfrage. Eine Unterſuchung über Tatſachen, Urſachen und Abhilfe, Göttingen 1907.
Mangoldt, K. v., Wohnungsfrage und Uebergangswirtſchaft. Schriften des deutſchen Wirtſchaftsausſchuſſes, 3. Heft, Berlin 1917.
Naumann, Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachſen, Leipzig 1902.
Pohle, L., Die neue Entwicklung der Wohnungsverhältniſſe in Deutſchland, Göttingen 1905.
Pohle, L., Die Wohnungsfrage, Sammlung Göſchen, Teil 1 und 2, Leipzig 1910.
Ricardo, D., Grundgeſetze der Volkswirtſchaft und Beſteuerung, überſetzt von E. Baumſtark, Leipzig 1877.
Schäffle, A. E., Die nationalökonomiſche Theorie der ausſchließenden Abſatzverhältniſſe, Tübingen 1867.

Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94—98: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, Leipzig 1901 u. f.
Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage, Stuttgart 1902.
Stölzel, O., Wohnungsgesetzgebung in Preußen, Berlin 1918.
Thünen, J. H. v., Der isolierte Staat, herausgegeben von H. Waentig, Jena 1910.
Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905.
Weber, A., Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904.
Weber, A., Boden und Wohnung, Leipzig 1908.
Weber, A., Die Großstadt und ihre sozialen Probleme, Leipzig 1918.

Druckschriften des Hauses der Abgeordneten, Nr. 529, 631, 632.
Preußisches Verwaltungsblatt, Jahrgang 1917/18.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Bd. 3—20, Breslau 1893 u. f.
Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, 1893.
Westfälisches Wohnungsblatt, Jahrgang 1918/19.
Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918/19.
Zeitschrift „Bodenreform", Organ der deutschen Bodenreformer, Jahrg. 1919.

Einleitung.

Als um die Mitte des 19. Jahrhunderts die englische Nationalökonomie und Gesetzgebung, veranlaßt durch die Einwirkungen der Entwicklung des modernen Verkehrswesens, der Industrie und Technik, sowie des Handels, die Wohnungsverhältnisse der städtischen Bevölkerung, die Wohnungsfrage einer besonderen Untersuchung unterzog, befaßten sich auch deutsche Nationalökonomen, Techniker, Hygieniker, Verwaltungsbeamte, Fachvereinigungen und politische Parteien besonders mit diesem Problem. Aus dem gesammelten Material, das auch für Deutschland eine Wohnungsfrage nachwies, aus den Erörterungen über die Ursachen und Gründe der Wohnungsmißstände und aus dem Lauf der Entwicklung des Wohnungswesens entstand eine Wohnungswissenschaft.

Die intensive Behandlung aller Fragen des Wohnungswesens ist bis zum heutigen Tage noch nicht aufgegeben worden, und in einer umfangreichen Wohnungsliteratur behandeln Theoretiker, Praktiker und Politiker Einzelfragen und Einzelgebiete des Wohnungswesens, wobei sich zumeist an die oft mit bestimmter Tendenz mehr oder weniger scharfen Darlegungen vorhandener Schattenseiten mit Vorliebe Reformvorschläge anschließen, die sich wiederum vorwiegend mit den verschiedensten Gebieten der städtischen Bodenpolitik beschäftigen, da man glaubt, hier die Grundlagen aller Uebelstände im Wohnungs- und Mietswesen unserer Zeit zu finden. Hierbei zeigen sich, selbst bei der nationalökonomischen und fachmännischen Beurteilung, wieder besonders zwei Richtungen. Die eine verwirft das herrschende System der deutschen Bodenpolitik als ein künstliches Gebilde einer Interessengruppe unter angeblicher Begünstigung unserer staatlichen Verwaltungseinrichtungen und glaubt schon durch eine umfangreiche Aenderung dieses Systems eine Besserung der Wohnungs- und Mietverhältnisse herbeiführen zu können. Die andere wendet sich gegen diese Auffassung und sucht an Hand der für die Bodenpolitik gegebenen natürlichen wirtschaftlichen Grundlagen die Unhaltbarkeit des Standpunktes nachzuweisen, vorhandene Einzelerscheinungen von Mißständen zu verallgemeinern und zur Grundlage besonderer Schlußfolgerungen zu machen. Oder wie es Professor Adolf Weber[1]) mit folgenden Worten ausführt: „Es scheinen mir drei Vorwürfe zu sein, die man der herrschenden Richtung der deutschen Nationalökonomie im allgemeinen und im besonderen auch den zu dieser Richtung gehörenden „Wohnungsspezialisten" machen kann:

[1]) A. Weber, Boden und Wohnung. Leipzig 1908. S. 131.

1. Es wird zu sehr verkannt, daß Objekt unserer Wissenschaft die Volkswirtschaft ist.

2. Man treibt zuviel einseitige Gefühlspolitik.

3. Man überschätzt das Können der öffentlichen Macht."

Bei der modernen Wohnungsfrage kommt es in erster Linie auf die Mietpreise der Wohnungen an, und diese können bei einem andauernden Steigen wohl für ungesunde Wohnungsverhältnisse verantwortlich sein. Es soll deshalb untersucht werden, ob für die Entwicklung der jetzigen Höhe der Wohnungsmieten, die die Verzinsung der Grunderwerbs- und Herstellungskosten darstellen, natürliche oder künstliche Grundlagen maßgebend waren, und ob in den Bestimmungen des neuen preußischen Wohnungsgesetzes die Möglichkeit gegeben ist, die Mietpreise wieder allgemein niedriger zu halten, wie es nach Ansicht der Wohnungsreformer entsprechende gesetzliche Vorschriften ermöglichen können.

Ehe ich zur Lösung dieser Aufgabe schreite, ist es m. E. notwendig, kurz auf die Entstehung einer besonderen Mietfrage im Verlauf der städtischen Bautätigkeit einzugehen und die Höhe der Mietsteigerung nach der Statistik nachzuweisen.

Wie bereits ausgeführt, setzt die Wohnungsfrage auch in Deutschland erst um die Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Zusammendrängung der städtischen Bevölkerung in Großstädten ein. Da sich die Wohnungsfrage, d. h. die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, in der Hauptsache mit den Nachteilen des städtischen Mietwohnens beschäftigt, können wir auch seit dieser Zeit erst von der Entstehung einer besonderen Mietfrage sprechen.

Die alte deutsche Bauweise, das Dreifensterhaus oder das Kleinhaus als Eigenhaus, hat sich namentlich im Norden und Nordwesten Deutschlands weitergebildet und ist zum großen Teil in einer selbständigen Form des Kleinwohnungshauses erhalten geblieben. Wo das Kleinhaus nicht beibehalten wurde, führte die Fortentwicklung zu einem Bürgerhause für 4—5 Familien. Maßgebend für die Entwicklung der Mietverhältnisse unserer Zeit sind die städtischen Wohnungsverhältnisse vorwiegend in den übrigen Gebieten Deutschlands. Hier bildet die Hauptstadt Berlin, wo sich die Entwicklung mit besonderer Schärfe vollzog, den Mittelpunkt, von wo aus das Bausystem der jüngsten Periode beeinflußt worden ist und wo auch die sogenannte Mietkaserne als neue städtische Bauweise ausgebildet und in den meisten deutschen Großstädten ausgebreitet wurde. Die Ausbildung der Mietkaserne in der Berliner Bebauung fällt in die Zeit nach dem Jahre 1860, als hier ein neuer Bebauungsplan geschaffen wurde, der die Ackerparzellen der Umgebung systematisch in Baublöcke teilte, wobei unter den gegebenen Verhältnissen eine andere Bauweise ausgeschlossen war. Die Möglichkeit, in größerem Umfange Miethäuser zu errichten und in größerer Zahl Mietwohnungen abzugeben, war nunmehr gegeben.

In besonderem Maße verschärften sich die Verhältnisse, als nach dem glücklichen Abschlusse des Krieges 1870/71 ein starker wirtschaft-

licher Aufschwung einsetzte. Die Folge davon, wie auch der hohen industriellen Löhne, war eine Abwanderung vom Lande nach den Städten, besonders in Industriegegenden, das Resultat eine Wohnungsnot, d. h. ein quantitaver und qualitativer Mangel an preiswürdigen Wohnungen mit allen hieraus erwachsenden Folgeerscheinungen. Durch die verstärkte Besiedelungsdichtigkeit, die Herausbildung besonderer Geschäfts- und Wohnlagen innerhalb der Städte und den vermehrten Zustrom des Kapitals auf den Grund und Boden waren die Grundlagen für eine besondere Mietpreisentwicklung gegeben. Auch der Stillstand des Aufschwungs nach dem Jahre 1901 und die sogenannte Depression der folgenden Jahre brachten keineswegs eine erhebliche Besserung.

Waren die Verhältnisse vor dem Ausbruch des Weltkrieges schon ungünstig, so haben sie sich während der langen Dauer desselben noch bedeutend verschlechtert. Die Baustoffknappheit mit den zu hohen Kosten hierfür, der Arbeitermangel, sowie die namentlich in der letzten Zeit in die Höhe getriebenen Löhne schalteten die Bautätigkeit zur Herstellung bezugsfertiger, gesunder und wirtschaftlich erschwinglicher Wohnungen allmählich fast ganz aus. Die vorhandenen Uebelstände im Wohnungswesen wurden nicht gebessert, sondern bedeutend verschärft. Die Wirkungen des einsetzenden Wohnungsmangels auf die Mietverhältnisse waren teilweise außerordentlich. Während einzelne opferwillige Vermieter den Mietern den Mietzins oft ganz oder teilweise erließen oder wenigstens stundeten, nutzten andere wieder die ungünstige wirtschaftliche Notlage Einzelner durch eine besondere Mietbewegung nach oben aus (Vermietermonopol). Massenhafte unberechtigte Mietsteigerungen und Kündigungen aus diesem Anlaß führten zu einer lebhaften Beunruhigung der Mieter und veranlaßten sogar die militärischen Kommandobehörden zum Einschreiten. Es entstanden die bekannten verschiedenen Notmietverordnungen und schließlich die Bundesratsverordnung zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917, welche diesen Mietsteigerungen Einhalt geboten.

Durch die infolge der Revolution eingetretene plötzliche Demobilmachung haben nunmehr die Verhältnisse ein immer ernsteres Aussehen bekommen. Nicht nur die Unterbringung der Familien bereitete Schwierigkeiten, sondern auch diejenige der unverheirateten, aus dem Heeresdienste entlassenen Altersklassen, die wieder in das Erwerbsleben eintraten ohne eine eigene Haushaltung zu gründen. In erheblichem Umfange erhoben diese, wie auch die große Zahl der Studierenden, die den Hochschulen zuströmten, einen Anspruch auf möblierte Zimmer oder Schlafstellen, was die Wohnungsverhältnisse noch bedeutend verschlechterte.

War es nach dem Kriege 1870/71 in der Hauptsache das Zusammenströmen der Bevölkerung in die Städte infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges, welches besonders dort ungünstige Mietverhältnisse herbeiführte, so ist es jetzt der fast allseitige Mangel an Wohnungen, infolge der beinahe gänzlichen Einstellung der Bautätigkeit. Während damals die günstige wirtschaftliche Lage die Möglichkeit gab,

eine baldige Besserung der Mietverhältnisse herbeizuführen, sind jetzt die Voraussetzungen hierfür nach dem durch den ungünstigen Ausgang des Krieges und durch die Revolution erfolgten wirtschaftlichen Zusammenbruch äußerst schlecht. Die Stellung unseres Geldmarktes, die hohen Löhne, die häufigen Arbeitseinstellungen und der dadurch bedingte große Mangel an notwendigstem Baumaterial, nicht zum wenigsten auch an Kohlen und rollendem Material, verschärften die Verhältnisse bis zur Krise.

Ueber die Bewegung der Mietpreise aus der Zeit bis zum Kriege führe ich hier nur für wenige Städte vergleichende statistische Unterlagen an, da bei diesen zum großen Teil ein Mangel darin besteht, daß abgesehen von dem Umfange des Materials begrenzter Bezirke die Untersuchungen meist nur für eine kurze Zeitdauer abgeschlossen sind und oft ein Jahr als Ausgangspunkt genommen wird, welches besonders von der Konjunktur des Wirtschaftslebens beeinflußt ist.

Ich bringe einige von Professor Dr. Pohle[2]) aufgestellte Zahlen von Breslau und Hamburg, aus denen zu erkennen ist, daß das Anwachsen der Mieten gewöhnlich stoßweise erfolgt, oft auch ein Rücklauf oder wenigstens ein Stillstand eintritt.

In Breslau betrug bei Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung der durchschnittliche Mietwert:

1875	p. Wohnung	298	Mk.	p. heizb. Zimmer	157	Mk.
1880	„ „	257	„	„ „ „	157	„
1885	„ „	270	„	„ „ „	159	„
1890	„ „	274	„	„ „ „	157	„
1895	„ „	275	„	„ „ „	152	„
1900	„ „	306	„	„ „ „	164	„

In den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen entwickelte sich der durchschnittliche Mietwert in Mark pro Wohnung:

	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr heizbare Zimmer
1885	141	249	513	770	1109	1424	1741	2348
1890	143	244	503	761	1074	1388	1720	2456
1895	141	227	488	735	1038	1371	1653	2323
1900	152	251	523	779	1112	1470	1854	2515

In Hamburg betrug die Durchschnittsmiete:

1874	für ein Gelaß	552	Mk.	für ein Bewohn.	132	Mk.
1880	„ „ „	610	Mk.	„ „ „	152	„
1885	„ „ „	611	„	„ „ „	148	„
1890	„ „ „	677	„	„ „ „	163	„
1895	„ „ „	650	„	„ „ „	165	„
1900	„ „ „	643	„	„ „ „	166	„
1902	„ „ „	665	„	„ „ „	171	„

[2]) Pohle, L., Die neue Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland. Göttingen 1905.

Besonders zu begrüßen ist eine von Dr. Siegfried Ascher[3]) vorgenommene neuere statistische Untersuchung über die Wohnungsmieten, die, wenn auch nur für den Bezirk Berlin aufgestellt, so doch aber gerade deshalb auch von allgemeiner Bedeutung und besonders für die vorliegenden Betrachtungen vielfach von großem Wert ist.

Der durchschnittliche Mietpreis für die Wohnungen und die Steigerung der Durchschnittsmieten in Prozent vom Jahre 1880 betrug nach Ascher[4]) in Berlin:

Jahr	Wohnungen ohne Gew.-R.		Wohnungen mit Gew.-R.		Wohnungen überhaupt	
	Miete	Stgrg.	Miete	Stgrg.	Miete	Stgrg.
1880	407	0	1145	0	505	0
1885	417	2,5	1173	2,4	516	2,2
1890	447	9,8	1619	41,4	583	15,4
1895	432	6,1	1575	37,6	570	12,9
1900	440	8,1	1639	43,1	569	12,7
1905	465	14,2	1753	53,1	600	19,0
1910	474	16,4	1657	44,7	592	17,2

Der Mietpreis einer Wohnung ohne Gewerberäume getrennt nach der Wohnungsgröße:

Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1880	191	324	579	876	1212	1596	1958	2466	2993
1885	198	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181
1890	229	380	641	944	1342	1704	2191	2647	3342
1895	220	363	623	931	1291	1724	2183	2695	3393
1900	232	379	642	951	1302	1753	2224	2772	2446
1905	255	415	679	986	1355	1796	2303	2848	5593
1910	264	427	705	1039	1426	1889	2435	3144	3978

Hieraus läßt sich ebenfalls erkennen, daß die Mieten, besonders die Ladenmieten, von den Höhepunkten der Konjunktur (1890 u. 1905) beeinflußt wurden, und daß eine allgemeine Steigerung eingetreten ist, wenn auch mit den 16,4% der reinen Mietensteigerung in 30 Jahren nicht in dem Maße, wie es teilweise in den Kreisen der Wohnungsreformer für die Bevölkerung als unerschwinglich bezeichnet wird. Daß die Steigerung der Mieten noch in diesem Maße in Erscheinung tritt, schreibt Ascher dem außergewöhnlichen Tiefstand der Mieten nach der wirtschaftlichen Krise am Ende der siebziger Jahre und der besonderen baulichen Entwicklung in Berlin zu, die durch ein Mehr an großen Wohnungen durch den Abbruch alter Häuser und den Neubau moderner Wohn- und Geschäftshäuser den Durchschnitt der Mieten wesentlich hob.

[3]) Ascher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918.
[4]) Ascher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918, Tabellen 1, 2 u. 3, S. 107 u. 108.

Wie die angeführte Statistik zeigt und wie es auch die Folgezeit lehrt, sind die Wohnungsmieten allgemein dauernd gestiegen. Auch haben wohl diese Mietsteigerungen die Wohnungsverhältnisse teilweise dadurch verschärft, daß sie die unteren Klassen der Bevölkerung vielleicht oftmals gezwungen haben, sich bei der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses mit weniger Wohnräumen zu begnügen, wobei sich schließlich eine zu starke Belegung derselben, d. h. eine über das gesunde Maß hinausgehende Ueberfüllung der Räume mit ihren Folgeerscheinungen ergab. Ob aber das Anwachsen der Wohnungsmieten auf den ihnen nachgesagten künstlichen Grundlagen der Bodenpolitik und ihrer so oft bekundeten Auswüchse begründet ist, oder ob natürliche Ursachen für die Entwicklung der Mieten bestimmend sind, soll nunmehr in dem folgenden Kapitel einer näheren Untersuchung unterzogen werden.

Erstes Kapitel.

Natürliche oder künstliche Mietsteigerung?

1. Die Bodenpreisbildung und die Wohnungsmieten.

Vielfach ist die Ansicht verbreitet, daß die Preisbildung des städtischen Wohnbodens auf ungesunden und willkürlichen Grundlagen beruhe, die eine unnötige Verteuerung des Wohnens bewirke. So werden unter anderen die unverhältnismäßig hohen Grundstückspreise besonders der Bodenspekulation zugeschrieben, die den Wert des noch nicht baureifen Geländes, bevor es in die Bebauungszone rückt, durch häufigen Umsatz hochtreibt, was schließlich der Mieter in den Preisen für seine Wohnung aufbringen muß. Diese Grundgedanken ziehen sich nicht allein durch fast alle Schriften der Wohnungsreformbestrebungen, sondern wir finden sie sogar in amtlichen Erklärungen.

In der am 25. Januar 1913 veröffentlichten Begründung zum Entwurf eines Preußischen Wohnungsgesetzes[5]) lesen wir:

„Die durch die ungesunde Spekulation hervorgerufenen hohen Bodenpreise ... treiben die Mieten auf eine für die ärmeren Bevölkerungsklassen unerschwingliche Höhe hinauf."

Wenn auch die Wohnungsmieten in den letzten Jahrzehnten fast überall gestiegen sind, die städtische Grundrente eine aufsteigende Bewegung erfahren hat, sodaß hierdurch zu einem Teil die Summen, die für die Verzinsung des Bodenwertes aufzubringen sind, bei der Mietsteigerung mitgewirkt haben, so muß es doch als unrichtig bezeichnet werden, wenn man der Steigerung des Bodenpreises allein die Schuld an dem Steigen der Mieten zuschreiben will. Ebenso unberechtigt ist es, das Anwachsen der Bodenrente als eine künstlich hervorgerufene ungesunde Erscheinung anzusehen, die hauptsächlich durch das Treiben der Bodenspekulation verursacht ist.

Für die Entwicklung der Bodenpreise liegen nur wenige besondere statistische Nachweisungen vor. Professor Andreas Voigt[6]) zeigt, allerdings nur in Annäherungswerten in einer Berechnung für Berlin, daß nach dem Jahre 1870 ein fast doppelt so großer Bodenwert auf den Kopf der Bevölkerung entfällt, als in den früheren Jahren.

Auch Ascher[7]) bringt in seiner Schrift keine genauen Tabellen über die Erhöhung der Bodenpreise für die Zeit von 1880 bis 1910.

---

[5]) Sammlung amtlicher Veröffentlichungen Nr. 44. Berlin 1913. S. 14.
[6]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 95, S. 342.
[7]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. S. 41.

Er spricht sich aber gegen eine vielfach besprochene ungeheure Verteuerung des Grund und Bodens aus. Die hierbei überhaupt angeführten Zahlen beruhten lediglich auf Vergleichungen von Grundstückswerten, die ganz verschiedenen Zwecken dienten. Die Bodenpreise in gleicher Bewohnungsart hätten sich seit 1880 höchstens soweit geändert, als die verringerte Kaufkraft des Geldes bedingte.

Bei der Untersuchung der Frage, ob sich der Bodenpreis unabhängig von dem Wert nur auf Grund willkürlicher wirtschaftlicher Maßnahmen bilden kann, ist es notwendig, auf volkswirtschaftliche Grundgesetze zurückzugehen, denn auch alle Untersuchungen über Wohnungspolitik, alle Fragen über die sozialpolitische, moralische und gesundheitliche Bedeutung einer ausreichenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses und alle Bestrebungen, durch ein anderes System der Wohnungsproduktion, der Stadterweiterung oder der Organisation der Verwaltungseinrichtungen eine Besserung der Wohnungszustände herbeizuführen, beruhen auf Grundlagen, welche die Nationalökonomie für die Erkenntnis der Wohnungsfrage und des Wohnungswesens liefert.

So ist zur Beantwortung der Frage der Bodenpreise, welche sich als eine kapitalisierte Grundrente darstellen und unter sonst gleichen Umständen von einander abhängig sind, das Wertproblem des Bodens näher zu betrachten, wobei die Begriffe von Bodenpreis und Bodenwert, die zumeist in der Literatur über Wohnungswesen nicht immer soweit auseinander gehalten werden, wie es zur Lösung der Probleme erforderlich wäre, noch besonders festgelegt werden sollen.

Nach dem Nutzen, den ein Gut für die menschliche Wirtschaft gewährt, bemessen wir dessen Wert. Der Preis ist diejenige Erscheinung, in welcher dieser Wert im wirtschaftlichen Verkehr zum Ausdruck kommt. Steigt der Wert, so wird er in der Regel auch in einem höheren Preise zum Ausdruck kommen und umgekehrt. Soll nun untersucht werden, welche Umstände mitwirken, um den Preis zu erhöhen oder noch über den tatsächlichen Wert hinauszutreiben geeignet sind, so ist es notwendig, zunächst diejenigen Faktoren zu betrachten, die den Wert zu erhöhen in Frage kommen könnten.

Vorauszuschicken ist hierbei die Betrachtung, wie der Wert eines Grundstückes bemessen wird. Die Grundlagen hierzu geben uns die Grundrententheorien, und diese sollen somit kurz soweit behandelt werden, als sie für die Entwicklung des städtischen Bodenwertes in Betracht kommen, ohne daß auf die verschiedenen Auffassungen in der Literatur, besonders über Wesensart und Abhängigkeitsbeziehung der ländlichen und städtischen Grundrente näher eingegangen werden kann.

Unter Grundrente versteht man das ganze Einkommen aus Grund und Boden einschließlich des Einkommens aus den mit dem Boden verbundenen wirtschaftlichen Gütern, also nicht nur Grund-, sondern auch Kapitaleinkommen, von der Wissenschaft als Grundrente im weiteren Sinne bezeichnet (Philippovich).

Nach Ricardo[8]) ist Grundrente derjenige Teil vom Ertrage der Erde, welcher den Grundherrn für die Benutzung der ursprünglichen und unerschöpflichen Kräfte des Bodens bezahlt wird. Ihre Höhe bemißt sich danach, wieviel der betreffende Boden mehr abwirft als der schlechteste Boden, der zur Deckung des notwendigen Bedarfes noch in Angriff genommen werden muß. Die Ricardo'sche Definition der Grundrente als Differentialrente gilt aber nicht nur für Ackerland, wie es F. v. Wieser, C. J. Fuchs, Eberstadt u. a. entschieden vertreten, sondern auch in gleichem Maße für das Baugelände. Was beim Acker die Fruchtbarkeit, ist beim städtischen Boden, namentlich beim Boden für Geschäftshäuser, die örtliche Lage der Benutzung. Nicht so klar wie bei dem Acker- und Geschäftsboden zeigt sich das Grundrentengesetz bei dem Wohnboden, da hier von einem direkten Ertrage des Bodens kaum gesprochen werden kann. Entsprechend der Ernte beim Acker würden hier Annehmlichkeiten und Vorteile im Wohnen im Vergleich mit anderen Wohnböden in Geld abgeschätzt werden müssen. Alle Vorteile sind Werte, welche die Grundstückseigentümer den Käufern bezw. den Mietern der Wohnungen bieten und für welche sie einen Preis verlangen. Als Unterschied zwischen Ackerboden und Wohn- und Geschäftsboden wäre derjenige zu nennen, daß es bei jenem zunächst auf die Beschaffenheit ankommt und auf die Lage erst an zweiter Stelle, während bei diesem die Lage fast allein entscheidend ist, sodaß man von ihr als von der wichtigsten Form der städtischen Grundrente, der Lagerente spricht, wie sie J. H. v. Thünen im Anschluß an die Theorie Ricardos bringt. Während jener das Hauptgewicht auf die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens legt, rückt dieser die Rente der Lage, das Verhältnis des Produktionsortes zum Marktort in den Mittelpunkt seiner Betrachtung. Diese Lehre v. Thünens heute auf den Wohn- und Geschäftsboden der Städte übertragen, ist eine Funktion der Wertschätzung bestimmter Wohn- und Geschäftslagen innerhalb des Stadtplanes durch die Mieter. An den Straßen des Verkehrs selbst ist für die Geschäftshäuser der gegebene Platz, während eine ruhige Lage, etwa in Nebenstraßen oder weiter abseits, für Wohnhausbauten bevorzugt wird.

Allgemein kann mit A. Weber[9]) gesagt werden, daß kein wesentlicher Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Grundrente besteht.

Auf der Grundlage der Wertbestimmung nach dem Nutzen bilden sich auch die Marktpreise für das Bauland, und zwar im wirtschaftlichen Verkehr unter dem Einfluß von Angebot und Nachfrage, wobei wieder die Nachfrage als zuletzt entscheidender Faktor in Wirkung tritt. Stehen viele Grundstücke zum Verkauf, so werden die Preise niedrig sein und ein Grundstück mit hohem Ertrage hat einen entsprechend höheren Preis als ein solches mit niedrigem. Keineswegs ist aber der Grundstückspreis allein nach Angebot und Nachfrage zu bemessen, wie oft die Anschauung vertreten wird. Erst wird der Preis

[8]) Ricardo, D., Grundgesetze der Volkswirtschaft und Besteuerung, übersetzt von E. Baumstark. Leipzig 1877. S. 40.

[9]) A. Weber, Boden und Wohnung. Leipzig 1908. S. 22.

auf Grund des Wertes eines Grundstücks festgestellt, dann erst tritt die Marktlage zur endgültigen Bestimmung des Preises in Wirkung.

Handelt es sich um die Feststellung des subjektiven Wertes, welcher der Mengeeinheit eines gegebenen Vorrates von Baugrundstücken beigelegt wird, so gibt die Wertheorie vom Grenznutzen die Erklärung für die Preisbildung.

Der Grenznutzen ist die bei der Preisbildung maßgebende subjektive Wertschätzung, welche durch die geringste Verwertungsmöglichkeit des betreffenden Objektes in der Wirtschaft des Anbietenden oder Nachfragenden bedingt ist. Der Preis wird da gebildet, wo die größtmögliche Zahl von Anbietenden und Nachfragenden in ihrem annähernd gleichen Grenznutzen zusammentreffen. Entscheidend für die Wertbildung der Baugrundstücke ist also dann das Verhältnis von Vorrat und Bedarf, wobei sich der Wert nach der Verwendung zum mindest rentablen Zweck bildet, d. h. nach dem Ertrage des Grundstückes, welches keine besonderen Konjunkturgewinne erzielt, sondern das abwirft, was jedes normale Grundstück in dieser Lage erzielen kann. Kann auch ein alleinstehendes zu bebauendes Grundstück vermöge seiner besonderen Lage einen guten Ertrag abwerfen, so wird dennoch für den Bauboden nur ein Preis als für Ackerboden bezahlt, denn die Nachfrage nach Bauland steht dann in keinem Verhältnis zu dem großen Vorrat an Gelände. Nachdem aber jeder Grundbesitzer in der Nähe dieses Grundstückes damit rechnen kann, Ackerland als Bauland zu verkaufen, bilden sich Baugrundwerte, während bis dahin die Verwertung zu Ackerland entscheidet. Auch hier besteht eine verschiedene Auffassung darüber, ob sich das Grundrentengesetz Ricardos mit der Grenznutzentheorie vereinbaren läßt. Während sich Diehl[10]) auf den Standpunkt stellt, daß Ricardors Lehre und die Lehre vom Grenznutzen unvereinbar sind, in Gegensatz zu den Ansichten von Dietzel und Marshall, möchte ich mich Professor Bredt[11]), Marburg, anschließen, welcher von einer gegenseitigen Ergänzung beider Lehren spricht, ohne daß sie auf dasselbe hinauslaufen .

Die Definitionen der angeführten Grundrententheorien werden hier allgemein als geltend sowohl für den ländlichen als auch für den städtischen Boden zu Grunde gelegt, während wie bereits erwähnt in der nationalökonomischen Literatur keinesfalls Einigkeit herrscht, ob die Begriffe der ländlichen Grundrente ohne weiteres auf das verwickeltere Problem der städtischen Grundrente übertragen werden dürfen. Der Streit zielt aber schließlich nur auf die Frage hin, ob die Stadtrente eine Differentialrente wie die Landrente, oder eine Monopolrente ist. Bei der einseitigen Verurteilung der Bodenspekulation wird von Seiten vieler Wohnungspolitiker die Ansicht vertreten, daß die Ausnutzung des Bodens nur auf einer den städtischen Bodenbesitzern eigentümlichen ökonomischen Machtstellung beruht,

---

[10]) Diehl, K., Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung, 1. Teil. Leipzig 1905. S. 78 ff.

[11]) Bredt, J. V., Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Referat für die Immobiliar-Kredit-Kommission. Berlin 1915. S. 25.

und die hohen Bodenpreise nicht durch die Aufwendung für eine Herrichtung der Baustellen eine Erklärung finden. Man führt die Ursache der Machtstellung der Bodenbesitzer auf einen Monopolcharakter des Bodens zurück mit der Begründung, der Boden sei unvermehrbar, habe also einen Seltenheitswert, und so könnten die Eigentümer auf Grund der Monopolstellung die Preise diktieren (Eberstadt).

Ist nun der Boden imstande, eine Monopolrente für seinen Besitzer abzuwerfen? Die Ansichten hierüber laufen sehr gegeneinander und werden sehr verschieden vertreten. Adam Smith[12]) betont eine Monopolrente: „Die Höhe des Hauszinses in den großen Hauptstädten rührt nicht nur von der teuren Arbeit und den teuren Materialpreisen her, sondern vor allem von der teuren Grundrente, da jeder Eigentümer als Monopolist verfährt." Ricardo[13]) äußert sich über eine absolute Rente, eine Monopolrente, kurz als einen Ausnahmezustand der Zukunft: „Das Getreide und die Roherzeugnisse eines Landes können wohl für eine Zeitlang zu einem Monopolpreis verkauft werden, aber sie können es auf die Dauer nur, wenn kein Kapital mehr vorteilhaft auf die Grundstücke angelegt werden kann. Dann wird jedes in Bebauung befindliche Stück Land und jeder Teil des auf den Boden angewandten Kapitals eine Rente tragen, die natürlich im Verhältnis zur Verschiedenheit des Ertrages verschieden groß ist."

Die Gedanken Ricardos über die Grundrente werden verschiedentlich auch dahin ausgelegt, als wäre die Grundrente Differentialrente und Monopolrente zugleich. Wenn Ricardo ausführe, der Boden werfe in einer Lageklasse mehr ab, als in der anderen, so wäre hiernach die Grundrente Differentialrente, und wenn er schreibe, der Boden sei an Menge nicht unbegrenzt, so gebe er eine Monopolrente zu.

Ricardo, welcher in der Hauptsache nur vom Ackerboden sprach, betonte die Auffassung der Grundrente als Differentialrente. Es kann aber m. E. wohl zugegeben werden, daß seine Theorie ohne die Annahme einer gewissen Monopolstellung der Grundeigentümer nicht überzeugend ist.

Für die Entstehung einer Monopolgrundrente beim Wohnboden ist Voraussetzung, daß der Befriedigung eines ganz bestimmten Bedürfnisses nur eine begrenzte Menge von Grundstücken gegenüberstehen. Abgesehen davon, daß die Unvermehrbarkeit des Bodens im physischen Sinne zugegeben werden kann, läßt sich dies aber nicht allgemein auf den städtischen Wohnboden beziehen, denn dieser Bauboden kann durch Umwandlung des Ackerbodens fortwährend ergänzt werden. Wenn auch weiter zugegeben werden kann, daß ganz abgesehen vom Geschäftsboden der Wohnboden innerhalb eines eng begrenzten Bezirkes des Verkehrs oder der Bebauungszone überhaupt nur begrenzt, etwa durch eine Intensität der Bebauung ver-

[12]) Ad. Smith, Der Reichtum der Nationen, übersetzt von Stirner. Jena 1910. 1. Buch, 10. Kap., S. 164.

[13]) Diehl, K., Sozialwissenschaftliche Erläuterungen zu Ricardos Grundgesetzen der Volkswirtschaft und Besteuerung, 1. Teil. Leipzig 1905. S. 23.

mehrbar ist, und daß hierdurch die Grundrente einen monopolartigen Charakter annehmen könnte, so muß doch gesagt werden, daß dieser Zustand nur vorübergehend sein kann, da die Konkurrenz des Angebots immer durch Bereitstellung von Baugrundstücken in gleichen Durchschnittslagen bald einen Ausgleich schaffen wird. Schon die Möglichkeit der Ausdehnung der Angebote wirkt monopolhindernd.

Ricardo gibt eine Monopolrentenbildung nur zu, wenn kein Kapital mehr vorteilhaft auf die Grundstücke angelegt und ihr Produkt nicht vermehrt werden kann. Dieser Fall kann vorübergehend eintreten, wenn sich das Anlagekapital vom Immobilienmarkt weg zu aussichtsreicheren, eine größere Rente abwerfenden Geschäften hinwendet. Macht sich dann infolge der mit der aufsteigenden Wirtschaftslage meist verbundenen Bevölkerungszunahme eine vermehrte Wohnungsherstellung notwendig, so könnte diese durch den Mangel an Baukapital gehindert sein. Nach Adolf Weber[14]) würde entsprechend der Natur des Baukapitals noch hinzukommen, daß der Baubodenrentner genötigt ist, abgesehen von den Reparaturen, eine einmalige in Zukunft nicht mehr zu vermindernde und meist auch ohne wesentlichen Schaden nicht zu vermehrende Kapitalaufwendung zu machen.

In dem Falle der steigenden Nachfrage und mangelnden Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses könnte ein zur Verfügung stehendes geringes Baukapital eine vorübergehende monopolartige Stellung einnehmen, da wie auch Jolles[15]) ausführt, die Vermehrbarkeit des in jedem einzelnen Produktionszweig angelegten Kapitals die Vorbedingung für die Bildung freier Konkurrenzpreise und die Schranke gegen die Entwicklung von Monopolstellungen ist.

Zusammenfassend geht meine Meinung also dahin, daß eine dauernde Monopoleigenschaft des Bodens, insbesondere des Wohnbodens, soweit sie sich auf die angebliche Unvermehrbarkeit des Bodens beruft, unbegründet ist, und nur in besonderen Fällen wirtschaftlicher Abhängigkeit eine monopolartige Rente vorübergehend als verstärkender Faktor zur Differentialrente hinzutreten kann.

Auf dieser dem Boden nachgesagten Unproduzierbarkeit fußt ebenso wie die später zu behandelnde Anschauung über die Bodenspekulation, die Lehre von der Monopolstellung der Bodenbesitzer, die dahin zum Ausdruck kommt, daß namentlich den Besitzern der an die bebaute Stadt sich anschließenden Bebauungszone eine monopolartige Stellung gegenüber der Nachfrage nachgesagt wird, wodurch sie nur einer beschränkten Konkurrenz ausgesetzt werden, die sie nach ihrem Belieben ausnutzen können[16]).

In der Nationalökonomie spricht man von einer Monopolstellung eines Verkäufers oder einer Verkäufergruppe nur dann, wenn das ge-

---

[14]) A. Weber, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. Leipzig 1904. S. 54.

[15]) Jolles, H., Die allgemeine Monopolrente von städtischen Grundbesitz (Zeitschrift f. d. ges. Staatsw., 62. Jahrg., Tübingen 1906).

[16]) Eberstadt, R., Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907. S. 17 ff.

samte Angebot einer Ware so zusammengefaßt ist, daß eine Konkurrenz beim Verkauf nicht mehr stattfinden kann. Bei der Anwendung dieses Grundsatzes auf den Bodenbesitz würde sich demnach ergeben, daß die zahlreichen Bodenbesitzer in der weiten Umgebung der Städte, besonders der Großstädte, sich insofern einigen müßten, als zunächst einmal die Besitzer des weiter abliegenden Ringes ihr Baustellenangebot vorläufig vom Markt zurückzuhalten haben, und daß sich die Bodenbesitzer des zur Bebauung kommenden Ringes so zusammenschließen, daß sie nur einen bestimmten Teil dieses Geländes unter einheitlichen Preisen für die Bebauung freigeben. Auf die Unhaltbarkeit dieser Monopollehre hat A. Voigt[17]) schon in seinem Vorbericht für den Verein für Sozialpolitik hingewiesen und als ein einziges entscheidendes Moment für die Monopoleigenschaft irgend eines Gutes die Vereinigung aller Güter derselben Art in einer Hand zum Zwecke der Beseitigung der Konkurrenz und zur Erzielung einer einseitigen Bestimmung des Preises hingestellt. Tatsache ist, daß die Bebauung des Außengeländes der Städte in der Regel so vor sich geht, daß sozusagen ein Ring nach dem andern in die Bebauungszone rückt. Ausgeschlossen ist aber, daß sich die Besitzer des weiter abliegenden Baugeländes von der Bebauung abhalten lassen, sobald ihnen die Möglichkeit des Bauens nach den Baubestimmungen gegeben ist, da auch diese bei der Aussicht der Umwandlung ihres Ackers in Bauboden ein besonderes Interesse haben, daß auch ihr Boden bald bebaut wird. Möglich wäre es nur, wenn sich alles Gelände in einer Hand befindet, was aber bei dem Umfange der Großstädte ausgeschlossen ist. Ebenso ausgeschlossen ist ein allgemeiner Zusammenschluß der Bodenbesitzer, wie auch ein solcher der Bebauungszone schon unmöglich ist. Eine Vereinigung bei industriellen Kartellen mit kleinerer Teilnehmerzahl stößt schon auf formelle und technische Schwierigkeiten, noch viel schwieriger wäre es, alle Bodenbesitzer des engeren Bebauungsringes mit ihren von Straße zu Straße, Stadtteil zu Stadtteil wechselnden Werten der Objekte zu einem Ringe oder einem Preiskartell mit Einheits- oder Minimalpreisen zu vereinigen. Je größer die Stadt, um so schwieriger würde es sein, da die wichtigste Grundlage für ein solidarisches Vorgehen fehlt, eine Ware von gleichmäßiger Beschaffenheit. Ein Beweis, daß nicht alle Köpfe unter einen Hut zu bringen sind, zeigt die Bebauung in der Umgebung der Ortschaften. Die Bauten entstehen nicht in geschlossenen Reihen und Baublöcken, sondern sie lassen mehr oder weniger große Lücken zwischen sich, was auf die Interessen der einzelnen Grundstücksbesitzer zurückzuführen ist und nicht auf eine planmäßige Bebauung einzelner Großunternehmen oder eines Konsortiums. Wie viel Besitzer bei einem Zusammenschluß in Frage kommen könnten, zeigt eine Feststellung des städtischen statistischen Amtes in Dresden vom Jahre 1902: An dem vor der großen Eingemeindung von 1903 damals ziemlich engen Kreis des noch unbebauten Dresdener Stadtgebietes waren hiernach 841 Eigentümergruppen beteiligt.

[17]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 24, S. 233.

Einzelne Spekulanten in Vororten mit zusammenhängenden größeren Bodenkomplexen für Villenbebauung haben sich wohl hie und da vereinigt (Tempelhofer Feld A. G., Terrain-Aktien-Gesellschaften in den Berliner Vororten), aber derartige Vereinigungen sind beschränkt und ihre Preisforderungen Ausnahmeerscheinungen, die keineswegs zur Erklärung der allgemeinen Bodenpreisbildung herangezogen werden dürfen. Wir haben es also weder mit einem natürlichen Monopol des städtischen Bodens, des Wohn- wie des Geschäftsbodens zu tun, noch mit einer künstlichen Monopolbildung auf dem Gebiete des Bodenmarktes, etwaigen Vereinigungen von großen Bodenmengen in einer Hand oder Vereinigung vieler Bodenbesitzer zu einem Spekulantenring, Preiskartell.

Nach der Darlegung der grundlegenden Wert- und Preisbildung komme ich nunmehr zur Behandlung der Frage, ob besondere Einflüsse den Wert und Preis des Baugeländes zu erhöhen vermögen.

Die erste große Steigerung des Bodenwertes findet naturgemäß dann statt, wenn sich der bisherige Ackerboden in Bauland verwandelt, denn als Bauland kann der Boden nicht benutzt werden, wie er bisher dem Betriebe der Landwirtschaft diente, er muß erst, oft in umständlicher Weise, für die Bebauung hergerichtet sein. Diese Herstellungskosten sind aber von wesentlicher Bedeutung für den Preis des fertigen Baugeländes. Um den Urbesitzer zum Verkauf von Bauland zu veranlassen, muß schon je nach der Lage ein höherer Preis für die Grundstücke bezahlt werden, als ihrem landwirtschaftlichen Nutzungswerte entspricht. Um nunmehr die Baustelle für die Bebauung geeignet zu machen, sind oft erheblich kostspielige Vorarbeiten, wie Trockenlegungen usw. notwendig. Abgesehen von den Kosten örtlicher Regulierungen, die den Baustellenbesitzern selbst zufallen, wird es sich hierbei bei der Aufschließung von Erweiterungsgelände einer Stadt im allgemeinen darum handeln, große Geländestrecken hochwasserfrei zu legen, wobei die Kosten zunächst den Gemeinden zufallen. Doch auch in diesem Falle kann jeder einzelne Besitzer nach § 9 des Kommunalabgabengesetzes im Verhältnis der ihm erwachsenen Vorteile zu den Gesamtkosten herangezogen werden. Hinzu treten ferner entsprechend den aufgestellten Bebauungsplänen die Regulierungskosten für die Herstellung von Straßen (Einrichtung, Entwässerung, Beleuchtung) und Freiflächen, sowie für die Anpassung an die Baufluchtlinien, zu deren Uebernahme die Baustellenbesitzer größerer Gelände allein, bei einzelnen Stellen anteilig nach dem Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 verpflichtet sind. Außer etwa notwendig werdenden besonderen Maßnahmen, wie Anschüttungen, Abgrabungen und Felssprengungen, kommt es für den Unternehmer oft noch darauf an, teilweise unter sehr hohen Kosten einen Ausgleich der Parzellen, entsprechend der landwirtschaftlichen Konsolidation oder Verkoppelung, verschiedener Besitzer zu schaffen, um dadurch die Baustelle erst für die Bebauung verwertbar zu machen. Schließlich wären noch die mannigfachsten Beiträge und Abgaben zu erwähnen, Anliegerbeiträge nach § 12 des Fluchtliniengesetzes für die Schaffung

von Eisenbahnhaltestellen, Kilometergarantien für private Verkehrsverbindungen, Straßenbahnen, Verzinsung des Kaufpreises während der Zeit der Aufschließung (etwa 5 Jahre), Besitzwechselabgaben und Grundsteuern.

Nach der erwähnten Ascher'schen[18]) statistischen Untersuchung für Berlin liegen für die Aufschließungskosten und deren Steigerung bemerkenswerte Angaben vor.

So galt in Berlin früher die Abtretung von etwa 25—30% der Gesamtfläche zur Verwendung von Straßen und Plätzen die Regel, heute werden 40—50% gefordert. Die eigentlichen Straßenbaukosten sind seit 1880 um fast das Doppelte gestiegen, sie betragen für Berlin und die städtischen Vororte durchschnittlich etwa 25 *M* für den Quadratmeter derjenigen Fläche, die der Gemeinde als Straßen- oder Platzland übereignet werden. Die Regulierungskosten sind auf durchschnittlich 275—300 *M* für den laufenden Meter Grundstücksfront gegen 160—180 *M* im Jahre 1880 anzunehmen.

Der Boden verteuert sich durch die Regulierungskosten für einzelne Bodenpreise:

1 qm rohes Land kostet Mk.	5	10	20	30	35	40
1 qm fertiges Land kostet Mk.	23,15	33,8	55,1	76,4	87	97,7
Verteuerung %	363	238	175	155	149	144

Den prozentualen Anteil des Bodens und der Straßenkosten an dem endgültigen Wert der Baustelle zeigt Ascher in der nachfolgenden Tabelle:

Wert von 1 qm		Anteil des Rohlandes
fertigem Bauland	Rohland	
Mk.	Mk.	%
40	12,9	32,2
50	17,7	35,4
60	22,3	37,1
70	27,0	38,6
80	31,7	39,6
90	36,3	40,3
100	41,0	41,0
110	45,8	41,6
120	50,5	42,1

In den angeführten Tabellen kommen die erheblichen und dauernd gestiegenen Aufwendungen für die Herrichtung des Ackerlandes zum Bauland klar zum Ausdruck. Es vollzieht sich damit eine Wertsteigerung des Bodens, die an sich natürlich ist und im Interesse der Allgemeinheit notwendig wird. Wem dieser Wertzuwachs zufällt

[18]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. S. 30, 31, 32, 33, 35, 36.

ist schließlich für die Allgemeinheit gleichgültig, da sich hierdurch die Preisverhältnisse nicht wesentlich ändern.

Noch bevor diese Wertentwicklung vollendet ist, setzt, wie man fast allgemein der Meinung ist, eine besondere Tätigkeit der Bodenspekulation ein, die durch besondere Maßnahmen im gewerblichen Grundstückshandel darauf ausgeht, mit Hilfe künstlicher Wertsteigerungen hohe Gewinne zu erzielen. Man bezeichnet dabei unter dem Namen Bodenspekulation in unklarer Weise oft jeden Erwerb von Bauboden oder Hausgrundstücken, der mit der Hoffnung auf baldige Wertsteigerung und mit der Aussicht auf deren Realisierung verbunden ist.

Wie schon erwähnt, wird dieser Betätigung eine besondere Schuld an dem angeblichen künstlichen Gebilde der städtischen Bodenpreise zugeschrieben. Zur Bestätigung dieser Anschauung führe ich Stellen aus Schriften an, in denen von verschiedenen Seiten mit besonderer Schärfe auf diesen Punkt hingewiesen wird.

Oberbürgermeister Adickes, Frankfurt a. M.[19]), sagt kurz: „Die Spekulation im Grundeigentum ist der hauptsächlichste Grund der ungesunden Steigerung der Grundrente."

Sogar in der Begründung des 1914 vorgelegten Entwurfes eines preußischen Wohnungsgesetzes heißt es wörtlich: „In Frage kommen in erster Linie Maßnahmen zur Bekämpfung der ungesunden Bodenspekulation. Die durch diese hervorgerufenen hohen Bodenpreise verhindern die Herstellung von Wohngebäuden mit kleinen Wohnungen und treiben die Mieten der Wohnungen auf eine für die ärmeren Bevölkerungsklassen unerschwingliche Höhe hinauf."

Als Objekt der Bodenspekulation betrachtet man das Land, welches erst der Bebauung erschlossen werden soll, das aber vorläufig noch landwirtschaftlich genutzt wird. Man schreibt dem Spekulanten die Macht zu, daß er die Preise des allmählich in die Bebauungszone einrückenden Geländes, welches er billig als Ackerland vom Urbesitzer gekauft hat, nach seinem Willen festsetzen kann, wobei die Preise dann dauernd hoch bleiben und zur Belastung der Konsumenten führen. Einmal wird als Mittel zur Preistreiberei der häufige Umsatz des Grund und Bodens angesehen, bei welchem jeder Verkäufer durch Aufschlag eines Gewinnes eine Wertsteigerung verursacht; andererseits wird ebenfalls als Mittel zur Preissteigerung die Zurückhaltung des Baulandes von der Bebauung zur Verminderung des Angebots auf dem Bodenmarkt angegeben.

Wie wir gesehen haben, beruht die Bodenrententheorie im Grunde auf der Behauptung, daß der Bodenpreis von seinem Ertrage abhängt. Nach dem Ertrage richtet sich aber auch der Wert. Einen besonderen Wert kann aber auch ein Grundstück haben, welches in absehbarer Zeit mit städtischen Wohnhäusern bebaut wird, also einen Zukunftswert besitzt. Würde man den Zeitpunkt genau kennen, die Art der Bebauung nach dem Bebauungsplan und der Bauordnung,

[19]) Adickes, Artikel „Stadterweiterung" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

sowie den Mietertrag, so wäre auch dieser Wert genau zu berechnen; eine Bodenspekulation wäre unmöglich, denn auf der Unsicherheit des Wertes des Spekulationsobjektes beruht jede Spekulation. Wie auf anderen Gebieten unseres Wirtschaftslebens, so ist auch auf dem Bodenmarkt die Spekulation eine natürliche Erscheinung und solange nicht der städtische Boden dem Verkehr gänzlich entzogen wird, ist mit ihr zu rechnen, da solange der An- und Verkauf des Bodens nicht verboten werden kann. Will ein Bodenspekulant ein Grundstück kaufen, so berechnet er seine Ausgaben, Kaufpreis und Zinsverluste bis zu einer möglichen Bebauung und erwirbt es, wenn er glaubt, später mehr dafür zu bekommen. Ebenso berechnet aber der Verkäufer was er für das baureife Grundstück bekommen würde und was für ihn vorteilhafter ist, gleich billiger zu verkaufen oder nach Tragung des bei längerem Liegenlassen des Grundstücks hochzubewertenden Verlustes, einen höheren Preis abzuwarten. Dem Käufer steht also immer ein Verkäufer mit dem gleichen Interesse gegenüber, einen Vorteil zu erzielen in der Meinung, daß der Boden seine natürliche Wertsteigerung noch nicht erlangt hat. Die Berechnung des Wertes beruht zunächst auf Schätzung; ist aber das Grundstück durch allmähliches Einrücken in die Bebauungszone baureif geworden, so wird mit der Tatsache, daß sich nun zeigt, was das Grundstück nach der Berechnung des zu erwartenden Mietertrages abwirft, der Preissteigerung eine natürliche Grenze gezogen. Der Preis des noch nicht baureifen Bodens im Stadterweiterungsgebiet kann also wirtschaftlicherweise nicht über den Preis des baureifen Bodens an der Bebauungsgrenze der Stadt steigen.

Philippovich[20]) ist der Meinung, daß die Bodenspekulation nicht den Preis in die Höhe treibt, sondern den Wert anticipiert, der tatsächlich schon im Boden vorhanden ist. Die Entwicklung des Bodenwertes würde vor sich gehen, auch wenn wir die sozialistische Gesellschaft hätten; dann würde die Werterhöhung als Gunst denen zufallen, die den Boden benutzen, dem, der nach der bestehenden Ordnung in der Lage wäre, seinen Laden dort zu haben. Vorhanden wäre der Wert, nur wäre er anders verteilt.

Es kann natürlich noch der Fall eintreten, daß sich durch unwahre Schilderung der Verhältnisse auf dem Bodenmarkt oder durch falsche Darstellung des Anwachsens einer Stadt die Preise schneller entwickeln als sie der Baureife des Bodens entsprechen; ja auch über den entsprechenden Wert treiben. Die Möglichkeit, daß ein lebhafter Grundstückshandel einigen Einfluß auf die Gestaltung des wirklichen Bodenwertes ausüben könnte, kann also zugegeben werden, denn im allgemeinen werden schnell realisierbare Objekte etwas höher bewertet als schwer verkäufliche, und eine lebhafte Bewegung auf dem Grundstücksmarkte ist die Ursache oder die Vorbedingung einer lebhafteren Preisentwicklung und häufiger größerer Preisschwankungen.

---

[20]) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 39.

Einen gewissen Einfluß auf die Preisentwicklung erkennt Professor A. Voigt[21]) der Spekulation in Zeiten zu, in denen die überwiegende Meinung für eine bestimmte Bewegung der Preise ist; dann würde die Preisbewegung in der vorausgesetzten Richtung gefördert. Es gäbe Zeiten, in denen eine allgemeine Spekulation auf steigende Preise stattfindet und infolge dieser immer höhere Preise gefordert und gezahlt werden. Es seien dieses die eigentümlichen Spekulationsperioden, wie sie sich auf großen Märkten von Zeit zu Zeit aus wechselnden Anlässen einzustellen pflegen. Diese Tatsache erwecke durchaus den Eindruck, daß die Spekulation die Preise in die Höhe treibe, sie also die selbständige bewegende Ursache sei.

Als weiteres Mittel der Preissteigerung des Bodenwerts wird die Zurückhaltung des Baulandes von der Bebauung bezeichnet. So sagt z. B. Eschwege[22]) hierzu: „Die Spekulation wartet, denn sie weiß, je länger sie wartet, desto größer ist ihr Gewinn."

Ein Liegenlassen des Baulandes könnte naturgemäß nur in der Absicht erfolgen, den noch zu erwartenden Wertzuwachs selbst zu genießen. Solange aber das Grundstück noch nicht bebaut ist, kann der Ertrag den hohen Preisen, die ein Spekulant schon gezahlt hat, um den Urbesitzer des Ackerbodens zum Verkauf zu veranlassen, nicht entsprechen. Die Höhe der Zinsverluste, die Befreiung von dem übernommenen Risiko und die Realisierung des Gewinnes veranlassen den Spekulanten, das erworbene Terrain möglichst bald durch Wiederverkauf der Bebauung zuzuführen. Wie auch Ascher[23]) anführt: „Die Grundsteuern sind in Großberlin für unbebautes Gelände doppelt so hoch wie für bebautes. Sie schwanken zwischen 5 und 7 vom Tausend des gemeinen Wertes, der fast in jedem Jahre von den Gemeinden durch Neueinschätzung in die Höhe gesetzt wird; vor allem wird nach Anlage der Straßen das Gelände steuerlich als Baustelle und nicht mehr als ein merkantiles Bauland, also zu einem wesentlich höheren Wertbetrag eingeschätzt. Alle diese Erwägungen lassen ein spekulatives Zurückhalten des Baulandes als durchaus unwirtschaftlich und daher unwahrscheinlich erscheinen."

M. E. fördert die Spekulation eher die Erschließung des Geländes zur Bebauung, als daß sie dieselbe verhindert und ist in gewissem Sinne nützlich und notwendig. Im Gegensatz zu der fast allgemeinen Auffassung über die Spekulation möchte ich noch zur Bestätigung meiner Anschauung die Gedanken des großen Wirtschaftspolitikers Schäffle[24]) über die Allgemeinheit der Rentenerscheinungen im Wirtschaftsleben anführen, da sie mir für die Beurteilung des Wertes oder Unwertes der Bodenspekulation besonders wertvoll er-

---

[21]) Zeitschrift für Sozialwissenschaft, neue Folge, 1. Jahrgang, Artikel: Die wirtschaftliche Spekulation, S. 645.

[22]) Eschmege, Privilegiertes Spekulantentum (Soziale Streitfragen, Heft 5, S. 11).

[23]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. S. 34.

[24]) Schäffle, A. E. F., Die nationalökonomische Theorie der ausschließenden Absatzverhältnisse. Tübingen 1867. S. 28 u. 32.

scheinen: „Die in dem wirtschaftenden Menschen allgegenwärtige Kraft ist das Streben nach dem höchsten Gewinn (Rente) und die Furcht vor der Einbuße ... Dieser Extragewinn ist das Reizmittel, die niedrigsten Kosten einer Güterart aufzuspüren, und indem dieser Reiz überall wirkt, veranlaßt er die wirtschaftlichste Versorgung der Menschen mit jeder Gütergattung." „Die Rente ist ein kleiner Preis, welchen die Gesellschaft für einen großen Gesamtvorteil zahlt. Dieser Vorteil könnte entfernt nicht ebenso und nicht so wohlfeil erreicht werden, wenn eine öffentliche Regulierung der Güterproduktion und Zirkulation stattfände."

„Die Gunst der Rente ruht in verschiedenen Verhältnissen: im Glück des Fundes der Absatz und Bezugsquellen, der Wahl der Einkaufszeit, oder im Unterschied der Wirksamkeit der Produktivkräfte, der Lage nach Himmelrichtung und Markt, so im Gebiet der Landwirtschaft, und des Häuservermögens (Grundrente, Häuserrente), oder in der persönlichen Geschicklichkeit."

Die Tatsache, daß die Bodenpreise namentlich in dem schmalen Rand der Großstädte oft über den Preisen der Baustellen, ihren Herstellungskosten stehen, hat man auch dahin ausgelegt, daß man die Art der Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke nach der Bauordnung verantwortlich macht. Es ist die Anschauung entstanden, daß da, wo eine höhere Bauweise zugelassen wird, die Bodenspekulation in den Stand gesetzt ist, für den Boden entsprechend dem Mehrgewinn an Wohnfläche ein Mehrfaches an Preis zu fordern und zu erhalten. Die Wirkung der Stockwerkshäufung bestehe nur in der Steigerung der Bodenrente und damit der Mieten, oder nach Eberstadt zusammenfassend: Das Grundübel ist der Bebauungsplan mit seinen breiten Straßen, diese haben die großen Baublocks zur Folge und beide die Mietkaserne. Die Mietkaserne ist die Mutter der Bodenspekulation, welche die Bodenpreise in schwindelnde Höhe treibt, die hohen Bodenpreise erzeugen die hohen Mieten. „Je höher der Bau, je höher die Mieten." Die Rente, welche durch den Hochbau den hohen Bodenpreisen entspringe, nennt Eberstadt „Kasernierungsrente".

An diese Anschauung Eberstadts schließt sich Professor C. J. Fuchs, Tübingen, an und ihm folgen viele, namentliche theoretische Wohnungsreformer.

Wir haben gesehen, daß der Bodenwert steigt, je näher der Bauboden an die Bebauungszone rückt und in dieser selbst den natürlichen Wert der Baustelle, der sich aus den Erwerbskosten und den Herstellungskosten zur fertigen Baustelle zusammensetzt, erreicht, ja ihn auch oft überschreitet. Eine weitere natürliche Wertsteigerung ist durch das Anwachsen der Stadt bedingt und ergibt sich aus der Nähe der Grundstücke zu den Verkehrszentren, welche für viele Berufszweige in der Wahl ihrer Wohnungsgelegenheit zwingend geworden ist. Eine weitere ebenso aus wirtschaftlichen Verhältnissen sich ergebende Steigerung des Bodenwertes und damit des Bodenpreises zeitigt der Uebergang des Wohnbodens in Geschäftsboden. Die höchste, das Wohnungswesen aber nicht berührende Steigerung der

städtischen Bodenrente erfährt der Boden in denjenigen Stadtteilen, die sich ganz in Geschäftsviertel umgewandelt haben (City-Bildung). Somit wäre in den beiden letzten Fllen der Punkt erreicht, wo die Errichtung von Häusern mit größerer Stockwerkszahl vorteilhaft wird, die Ausnutzung der Grundstücke also so intensiv sein muß, wie es eben die Bauordnung zuläßt, da aus den angeführten Gründen dort so hohe Grundstückspreise gezahlt werden. Die Bestätigung dieser Betrachtung finden wir in der Entwicklung Neuyorks, wo im Zentrum der Stadt Häuser von 50 Stockwerken zu finden sind. In unseren Großstädten wurde eine solche Entwicklung durch die Bauordnungen verhindert, die Geschäftsviertel dehnten sich daher auf Kosten der Wohngegenden in die Breite aus und beschleunigten naturgemäß die Wertentwicklung an der Peripherie. Entsprechend wurde auch hier nur der Uebergang zu einer intensiveren Ausnützung durch Hochbau lohnend, da infolge der auch hier gesteigerten Grundrente der Flachbau unmöglich war. Hierin liegt auch die Erklärung, daß entgegengesetzt der natürlich scheinenden Entwicklung des Hochbaues von innen nach außen, die oft so verurteilte Herstellung von Miethäusern an der Peripherie der Städte Eingang fand. Die wachsende Konzentration der modernen Großstädte ist infolge der Bevölkerungszunahme in der Zeit der industriellen Entwicklung so rasch vor sich gegangen, daß die intensive Bebauung der Kernpunkte des Geschäfts- und Verkehrslebens erst nachträglich von außen nach innen durch Umwandlung alter Häuser möglich war.

Bei der näheren Untersuchung der Abhängigkeit der Bodenpreise von der Intensität der Bebauung ist es notwendig, diese in Verbindung mit den Herstellungskosten der Wohnungen zu bringen, also auf die Baukosten hinzuweisen.

Auf die eingehende Betrachtung der Wohnungsherstellungskosten werde ich in dem nächsten Abschnitt in ihrem Zusammenhange mit der Mietsteigerung eingehen und mich hier nur auf die allgemein bekannte Tatsache stützen, daß die Kosten in Anbetracht der schon vor dem Kriege und noch mehr während desselben beträchtlich gestiegenen Baumaterialpreise und Arbeitslöhne und nicht zum wenigsten durch die Verbesserung der Wohnungen und der reicheren äußeren und inneren Ausstattung ganz beträchtlich gestiegen sind.

Die Zulassung des Hochbaues in Berlin und seinen Vororten durch die damaligen Bauordnungen wurde ausdrücklich mit den folgenden Worten gerechtfertigt: „Damit die große Zahl der Minderbemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnung findet.“ Klar ist wohl jedem Praktiker, daß eine Vermehrung der Stockwerkszahl der Gebäude, wo eine Grundrente garnicht in Frage kommt, zur Erniedrigung der Herstellungskosten der Wohnungen und damit der Mieten führen muß. Schon Friedrich der Große empfahl zu seiner Zeit aus diesem Grunde die Errichtung von Etagenhäusern.

Sind nun die Bodenpreise eines Stadtteiles aus den früher besprochenen natürlichen Gründen an und für sich hoch, so ist eine Verminderung der Grundrente, die für den Quadratmeter Wohnfläche

aufzubringen ist, nur durch eine intensivere Bebauung auszugleichen, zumal der Bodenpreis relativ um so weniger ins Gewicht fällt, je höher die gesamten Baukosten sind. Bemerkt sei hierbei noch, daß die Gesamtgrundrente, die das ganze Grundstück dem Grundstücksbesitzer bei einem Hochbau abwirft, besonders im Innern der Stadt höher sein wird, als beim Flachbau. Ein teurer Boden erfordert aber teure Gebäude, also entweder hohe Miethäuser oder wo das die Bauordnung nicht zuläßt, gut ausgestattete Häuser, damit eine entsprechende Verzinsung durch hohe Mieten gewährleistet wird. Umgekehrt läßt sich aber auch sagen, daß der Boden auf die Wohnfläche oder den Wohnraum berechnet dort am teuersten ist, wo die Bebaubarkeit am geringsten ist. Der Boden für Mietkasernen ist der relativ billigste, der für Landhäuser der teuerste.

Bestätigungen hierfür werden uns von verschiedenen Städten gemeldet. Unter anderem berichtet v. Renauld[25]) aus München, daß vom sozialpolitischen Standpunkte betrachtet, die offene Bauweise zum zweiten Male (1879 und namentlich 1895) in München einen Mißerfolg erlitten habe. Für die Verwirklichung jener Theorie, welche von der Abminderung der Bauhöhe und der weiträumigen Bebauung eine Verbilligung der Grundpreise und damit eine Ermäßigung der Wohnungsmieten erhoffe, bestehe daher in München wenig Aussicht. „Der Grundpreis, der historisch aus dem Hochbausystem herausgewachsen ist, konnte durch die Förderung des Flachbaues und insbesondere im offenen Bausystem, nicht dauernd herabgedrückt werden." Ein Vertreter des Magistrats in Frankfurt a. M.[26]) erklärte: „Die Hoffnung, durch Baubeschränkungen den Preis des Bodens beliebig herabdrücken zu können, ist gescheitert."

Wie steht es nun mit dem Einfluß der Beleihung auf den Wert und Preis des Bodens?

Auch die Organisation unseres Bodenkredits wird für die Höhe der städtischen Bodenpreise verantwortlich gemacht. Man bezeichnet die Gestaltung des Realkredits als Hauptschlüssel zur allgemeinen Wohnungsfrage, indem angenommen wird, daß zunächst bei dem Bauboden eine hohe Beleihung vorgenommen, dann daraus der Wert geschätzt und ein hoher Preis gezahlt wird, der durch seine Verzinsung hohe Mieten ergibt. Wie Eberstadt wörtlich ausführt: „Der Preis der Grundstücke wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Beleihung hinaufzutreiben."

Der Preis ist abhängig vom Wert; ebenso richtet sich aber nun auch die Beleihung nach dem Wert. Ist z. B. die Beleihungstaxe eines fertigen Baulandes zu hoch angesetzt, so hat bei einer Zwangsversteigerung der Gläubiger den Schaden zu tragen, da bei dieser nicht von der Beleihung sondern nur vom Wert des Baugrundstücks ausgegangen wird.

---

[25]) v. Renauld, Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München. Leipzig 1904. S. 38. 95 ff. u. 186.

[26]) Sitzung der Stadtverordneten in Frankfurt a. M. v. 25. Oktober 1909, Bericht in der Frankfurter Zeitung.

Professor Dr. L. Pohle[27]) bezeichnet es als „Gipfel des nationalökonomischen Widersinns", die hohen Bodenpreise mit dem Realkredit in Verbindung zu bringen. Eine Beseitigung oder starke Einschränkung der Verschuldung würde für die Wohnungspreise und den Wohnungsmarkt vom Standpunkte der Mieter aus nur die ungünstigsten Folgen haben. An die Stelle des Realkredits müßte dann vielfach der Personalkredit treten. Da damit aber der Gläubiger ein größeres Risiko übernimmt, würde der Kredit teurer werden, und das würde in einer Steigerung der Wohnungsmieten zum Ausdruck kommen.

Die Bedeutung einer Verschuldung liegt darin, daß der Hypothekengläubiger Miteigentümer ist, daß sich beide nach Maßgabe der hypothekarischen Belastung in den Ertrag, also bei städtischen Grundstücken in die Miete teilen. Mit dem Kapital- oder Geldmarkt hat diese Verteilung des Ertrages nichts zu tun. Auch von einer Festlegung des nationalen Kapitals im Boden durch die Bodenverschuldung, wie so oft erwähnt wird, kann nicht gesprochen werden, denn bei einem Verkauf wird die ganze Kaufsumme ebenso festgelegt.

Nach Eberstadt würde man garnicht im Stande sein, den Bodenwert in die Höhe zu treiben, wenn man nicht das Mittel der Verschuldung hätte, um den gestiegenen Bodenwert zu realisieren. Müßte man den Boden immer in Bar zahlen, würde er nicht so hoch im Preise stehen. Die Abschaffung des Verschuldungskredits wäre also ein Mittel, um gleichzeitig die Verschuldung und die Rentensteigerung zu verhindern. Dem muß besonders entgegengehalten werden, daß es einen Kredit im Bodenhandel kaum gibt, oder daß ein solcher nur schwer zu haben ist. Wer unbebautes Gelände kaufen will, muß Bargeld besitzen. Es gelingt meistens nur großen Terraingesellschaften, den ihnen gehörigen Boden durch Hypotheken zu verpfänden, wobei aber als Sicherheit mehr das Kapital der Gesellschaft betrachtet wird.

Eine Verschuldung ist wirtschaftlich kaum zu entbehren, wenn sie nicht in betrügerischer Absicht vorgenommen wird. Eine Beschränkung der Verschuldungsfreiheit durch ein Verbot der Beleihung des unbebauten Bodens, wie sie in einer Petition der Bodenreformer an den Reichstag vorgeschlagen wurde, ist im Interesse einer fortschreitenden Bebauung und einer Verteuerung der Gebäude zu verwerfen.

Als Abschluß meiner Betrachtungen über die Bodenpreisentwicklung läßt sich kurz zusammenfassend sagen, daß sich der Preis des Baubodens als Ausdruck seines Wertes im wirtschaftlichen Verkehr auf der Grundlage der Wertbestimmung nach dem Nutzen, den Vorteilen bildet, welche der Bodenbesitzer dem Käufer bezw. Mieter bietet. Oder wie Adolf Wagner[28]) ausführt: „Allgemein haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkte unter den gegebenen Verhältnissen schon einen Maximalwert.

---

[27]) Pohle, Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910. Sammlung Göschen, 2. Band, S. 58.

[28]) Wagner, A., Aussage auf dem 11. Bodenreformtage.

So beliebig höher treiben kann man den Wert der Grundstücke keineswegs."

Nachdem dargelegt worden ist, daß sich die Entwicklung der Bodenpreise auf volkswirtschaftlichen Grundlagen vollzieht, wäre die Frage zu stellen: Wie ist das Verhältnis der Bodenpreise zur Miete?

Wenn auch, wie zugegeben wird, die Bodenpreise dauernd gestiegen sind, so folgt doch hieraus noch nicht, daß sie die Mieten in die Höhe treiben. Nicht die absoluten, sondern die relativen Bodenpreise d. h. der Anteil der Bodenkosten, der auf die Einheit des Wohnraumes oder der Wohnfläche entfällt, belastet die Mietpreise der Wohnungen. Daß dieser Anteil der Bodenkosten an den Mieten meist erheblich überschätzt wird, läßt sich aus den hierüber von Regierungsrat Höpker[29]) vorgenommenen Berechnungen leicht erkennen. Höpker geht von dem Verhältnis des Bodenpreises zu den Baukosten aus und stellt auf Grund amtlicher Ermittlungen einen Satz von durchschnittlich 29% für den Anteil des Bodenpreises an den Gesamtkosten eines Hauses fest. Er kommt zu dem Ergebnis, daß selbst bei dem Abzug einer angenommenen Ueberwertung der Baustelle um 50% sich die Gesamtkosten höchstens um 7,5—10% herabsetzen würden. Die Mieten, die etwa 6,5% des Herstellungswertes des Hauses betragen, würden dann selbst bei einer Verminderung des Baustellenpreises um die Hälfte, nur um 5,5% herabgesetzt werden können, was aber kaum von Bedeutung sein kann.

Auch Ascher[30]) führt an, daß der Anteil der Baustelle durchschnittlich 28% der Gesamtkosten eines Hauses beträgt, wobei er in einer Aufstellung der Praxis entnommener Zahlen zeigt, daß der Anteil bei Häusern für die unteren Wohnklassen mit 24% am niedrigsten ist, und mit der Höhe der Gesamtherstellungskosten auf 30,8% steigt, was er damit erklärt, daß für besonders bevorzugte Gegenden Seltenheitswerte und gemäß der gesteigerten Kaufkraft der Konsumenten Liebhaberpreise anzunehmen sind. Von den 28% des anteiligen Bodenwertes entfallen nach Ascher wiederum nur durchschnittlich 11% auf das Rohland, während 17% den Aufschließungskosten zufallen.

Hierdurch verlieren selbst alle natürlichen Wertsteigerungen, sei es durch die Aufschließungskosten oder durch den Uebergang von der geringeren zur gesteigerten Ausnutzung des Baubodens, ihre Bedeutung für die Mietpreise. Nicht nur die Monopolrententheorie, sondern auch die Auffassung der Wohnungsmieten als eine gesteigerte städtische Bodenrente wird widerlegt. Ebenso ergibt sich auch aus der Feststellung des städtischen reinen Bodenpreises nach seinem Nutzen, als Differentialrente im Sinne Ricardos, daß die städtische Bodenrente als Faktor der Preisbildung durch die Bodenspekulation zum mindesten für längere Zeit nicht wirksam sein kann. Sie wird erst durch

---

[29]) Höpker, Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin in den Jahren 1909—1911. Berlin 1914. S. 87.

[30]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. S. 27, 36.

den Preis des zu erwartenden Rentenmittels, in diesem Falle durch den Mietpreis bestimmt, ganz entsprechend dem Satz Ricardos: „Der Getreidepreis ist nicht hoch weil eine Rente bezahlt wird, sondern eine Rente wird bezahlt, weil der Getreidepreis hoch ist."

Ebenso wie das Korn nicht billiger werden würde, wenn die Bodeneigentümer auf eine Rente verzichteten, so kann man auch ähnlich in Bezug auf die städtische Bodenrente sagen. Nicht weil der Bodenwert steigt, steigen die Mieten, sondern weil ein höherer Mietertrag erzielt wird, stellen sich die Bodenwerte auf die dem Ertrag entsprechende Höhe, wobei die Marktlage der Grundstücke eine besondere Rolle spielt.

Obgleich in der volkswirtschaftlichen wie besonders aber in der fachwissenschaftlichen Literatur vorwiegend die Bodenpreise als Grund der Höhe der Mieten hingestellt werden, finden wir aber auch die gegenteilige Anschauung vertreten.

So äußert sich Schwarz[31]), daß der Grundwert bestimmt werde einerseits durch die Höhe der Erträgnisse eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grunde bei entsprechender Ausnutzung desselben errichtet werden kann, andererseits durch den jeweils geltenden Zinsfuß, welcher der Kapitalisierung dieser Erträgnisse zu Grunde gelegt werden muß.

Aehnlich auch Gemünd[32]): Die Mieten, welche die Wohnungssuchenden zu zahlen gewillt sind, seien bestimmend für den Preis. Diese wären maßgebend für das, was der Hausbesitzer dem Bauunternehmer und dieser wieder den Bauspekulanten zahlen kann.

Nach Feststellung der Tatsache, daß der Bodenpreis nur von dem tatsächlichen oder zu erwartenden Ertrage, den Mieten abhängig ist, nicht umgekehrt, und daß die Bodenspekulanten ihre wirtschaftliche Macht in jedem einzelnen Fallen höchstens soweit ausnutzen können, bis die Miete der fraglichen Wohnung den Gebrauchswert erreicht, den der Mieter ihr zuerteilt, kann nunmehr die Frage dieses Abschnittes kurz dahingehend beantwortet werden, daß sich die Bodenpreisbildung nicht künstlich, sondern auf natürlichen wirtschaftlichen Grundlagen vollzieht, besonders aber, daß diese für die Entwicklung der Wohnungsmietenpreise nur in geringem Maße, nur soweit als die Verzinsung in Betracht kommt, maßgebend ist. Welche Faktoren tatsächlich in Frage kommen, soll im folgenden Abschnitt einer näheren Untersuchung unterzogen werden.

2. Die besonderen Einwirkungen auf die Mietpreisbildung.

Im vorstehenden Kapitel wurde nachgewiesen, daß die Bodenpreise nur einen geringen Einfluß auf die Wohnungsmieten haben,

---

[31]) Schwarz, Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien (Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, Bd. 95, 1901, S. 39).

[32]) Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik in ihrer Bedeutung für das Wohnungswesen. 1911. S. 103.

und daß vielmehr die Mieten den Bodenwert und Preis in Verbindung mit der jeweiligen Marktlage im Grundstücksverkehr bestimmen. Da nun weiter die Wohnungsmieten auch die Verzinsung der Gebäudeherstellungskosten darstellen, ihre privatwirtschaftliche Tätigkeit hauptsächlich die Deckung der Produktionskosten bildet, ist es bei der weiteren Untersuchung über die tatsächliche Bildung der Mietpreise notwendig, besonders ihren Zusammenhang und ihre Wechselwirkungen mit den Produktionskosten näher zu betrachten. Ich gehe dabei von dem Standpunkt aus, daß die Herstellungskosten nicht allein den Mietpreis bestimmen, wie es nach der Produktionstheorie anzunehmen wäre, sondern das ebenso wie der verschiedene Mietaufwand verschiedene Bodenpreise bedingt, er auch verschiedene Baukosten zur Folge hat. Oder wie es auch Philippovich[33]) mit folgenden Worten ausdrückt: „Die Mietpreise sind das Ergebnis von Verhältnissen, auf welche der einzelne Hausbesitzer einen Einfluß auszuüben garnicht in der Lage ist; die Mietpreise sind etwas gegebenes, feststehendes und sind dafür maßgebend, ob, bezw. in welchem Aufwande ein Haus erbaut oder erworben werden kann."

Wären die Herstellungskosten allein für die Mietpreise bestimmend, so würde ein durch die Statistik nachgewiesenes zeitweiliges Stehenbleiben oder Fallen der Mietpreise ausgeschlossen gewesen sein, da die Produktionskosten dauernd bedeutend gestiegen sind, wie es in folgendem nachgewiesen werden soll. Ein Beweis, daß außer den Produktionskosten noch andere besondere Einwirkungen die Mietpreise bestimmen, liegt schon darin, daß die Mietsteigerungen nicht auf die neu errichteten Häuser beschränkt geblieben sind, welche im wesentlichen von einer Erhöhung der Herstellungskosten betroffen wurden. Welche Verhältnisse nun für die Bestimmung der Höhe der Mietpreise maßgebend sind, und welche wechselseitige Beziehungen zwischen den Wohnungsmieten und Produktionskosten bestehen, soll nunmehr klargestellt werden.

Die Baukosten hängen zum großen Teil mit der Ausstattung der Häuser und Wohnungen zusammen, und diese wiederum mit den Gewohnheiten und Ansprüchen, die selbst minderbemittelte Mieter an die Ausstattung der Häuser und Wohnungen stellen, wobei noch bemerkt werden muß, daß diese Ansprüche sowohl wie auch die Anforderungen an die Zimmergrößen von Stadt zu Stadt nach der sozialen Stellung der Mieter und ihres Wohnbedürfnisses entsprechend der Lebenshaltung sehr verschieden sind. Dementsprechend sind auch die Mieten sehr verschieden, sodaß die Zahlungsfähigkeit der Mieter allein schon ein Umstand ist, der preissteigernd wirken kann, die Höhe des Mietpreises also von dem Einkommen der für eine bestimmte Wohnungsgruppe in Frage kommenden Mieterschaft bestimmt wird.

Es ist also notwendig, der allgemeinen Betrachtung dieses Zusammenhanges von Lebensbedürfnissen, Miete und Einkommen einige Zeilen zu widmen.

---

[33]) Philippovich, Aussage in der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer am 10. 12. 1903. Wien 1904.

Entgegen der allgemein als zulässig bezeichneten Grenze von $^1/_6$ bis $^1/_7$, d. h. $16^2/_3$ bis $14^2/_3$% des Anteils der Miete vom Einkommen, wird in der neueren Wohnungsliteratur meist der gegenwärtig aufzuwendende Anteil in den unteren Einkommensstufen bis 2000 ℳ bei der städtischen Bevölkerung mit 20 bis 25 und mehr Prozent bezeichnet, wobei auf das im Jahre 1868 von Schwabe, dem damaligen Leiter des statistischen Amtes der Stadt Berlin aufgestellte sogen. „Schwabe'sche Gesetz" hingewiesen wird, nach welchem der Prozentsatz, den er vom Einkommen des Mieters ausmacht, regelmäßig um so kleiner wird, je größer das Einkommen ist, entsprechend dem Satz von Ernst Engel: „Je ärmer eine Familie ist, ein desto größerer Anteil der Gesamtausgabe muß zur Beschaffung der Nahrung aufgewendet werden." Bemerkt sei hierbei noch, daß Laspeyres[34]) und Hampke[35]) diese Regel durch die Behauptung ergänzten, daß der Anteil der Miete vom Einkommen erst bei einem Einkommen von 3000 bis 4000 ℳ an aufwärts zu sinken beginne, bis dahin aber einen ungefähren gleichen Betrag ausmache. Von diesem Verhältnis der Miete zum Einkommen leitet man fast allgemein die besonders für die unteren Bevölkerungsklassen bestehenden schlechten Wohnungsverhältnisse ab und betont, daß die Ausgaben für die Wohnung trotz der schlechten Bedingungen in keiner normalen Beziehung zu dem Einkommen stehen, daß jene wohl erheblich gestiegen seien, dieses aber nicht in gleichem Maße.

Schmoller[36]) gibt einer wilden Spekulation, teilweise sogar einer mit gefälschten Mitteln arbeitenden Spekulation die Schuld an der Steigerung der Grund- und Häuserwerte, der Mieten und der Versicherungssummen. Die Zeche dabei bezahle vor allem der kleine Mann. Habe er vor Jahrzehnten 5 und 10% seines Einkommens für die Miete ausgegeben, so müsse er jetzt 15, 20 ja 25 und 30 bis 40% für die geringer werdende Wohnung anlegen. Die Wohnungsnot sei da am schlimmsten, wo die Löhne relativ am höchsten sind. Hierbei betont Schmoller lediglich diese Tatsachen, geht aber auf das Einkommen selbst in keiner Weise ein.

Aehnlich sprechen sich noch zahlreiche andere Sozialpolitiker aus. Ueberhaupt wird der Befriedigung des Wohnbedürfnisses, der Wohnungsfrage, zumeist eine größere Bedeutung zugewiesen als der Nahrungs- und Kleiderfrage, was wohl damit zu erklären ist, daß diese dort, wo wirtschaftliche Verhältnisse mit Notwendigkeit zu Armut und Mangel führen, uns äußerlich am schärfsten in der Form des Wohnungselends entgegentritt. Die Reformer halten die Wohnungsmiete für herabdrückbar, sie sprechen deshalb nur von der Woh-

---

[34]) Laspeyres, Das Wohnungsbedürfnis oder „Was gibt der Mensch für seine Wohnung aus?" (Baltische Monatsschrift, N. Folge, Bd. 1 Heft 2, 1875).

[35]) Hampke, Das Ausgabenbudget der Privatwirtschaften. Jena 1888. S. 83.

[36]) Abgedruckt in dem Sammelband „Zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart". Leipzig 1890. S. 353.

nungsfrage und nicht von der Kleiderfrage, Lebensmittel-, Steuerfrage usw.[37]).

Kürten[38]) erklärt es mit Recht dadurch, daß die Miete dem Einzelnen stets in ihrer vollen Höhe vor Augen steht, in größeren Teilbeträgen abgeführt und dadurch als besonders drückende Last empfunden wird, während man die Höhe der vielen kleinen täglichen Ausgaben für die sonstigen Bedürfnisse in der Regel nicht voll übersieht, obwohl auch sie im Laufe des Jahres zu beträchtlicher Höhe anschwellen können.

Nach Pohle[39]) entfallen für die drei sogen. Existenzbedürfnisse, Nahrung, Wohnung und Kleidung bei der großen Masse der Bevölkerung, den lohnarbeitenden Klassen und den verschiedenen Schichten des Mittelstandes zusammen etwa 70 bis 85% des Gesamteinkommens. Dabei steht das Wohnungsbedürfnis in Bezug auf den Prozentsatz des Einkommens, den es in der Regel beansprucht, durchaus nicht an der Spitze aller Bedürfnisse. Hinter den Ausgaben für Nahrung, deren Anteil an den Gesamtausgaben Pohle bei den Einkommenklassen bis zu 20 000 ℳ etwa zwischen 65 und 30% annimmt, folgt der Wohnungsaufwand mit etwa $14^2/_7$ bis 25%, d. h. $^1/_7$ bis $^1/_4$ der Gesamtausgaben in den unteren und mittleren Einkommenstufen. Die Ausgaben für Kleidung würden denjenigen für Wohnung kaum nachstehen, sie wären in einzelnen Bevölkerungskreisen sogar prozentual größer.

Bücher[40]) betont, daß die Art und der Umfang, in welchem das Wohnungsbedürfnis Befriedigung findet, mit den Wohnungsverhältnissen in engem Zusammenhang steht. Auf die Art, wie das Wohnungsbedürfnis befriedigt wird, übe nicht bloß die Höhe des Einkommens ihren Einfluß aus, sondern auch die Meinung über das was in einer sozialen Klasse unter den Standesgenossen für angemessen gilt. Je ausgeprägter das Standesbewußtsein in einer sozialen Klasse sei, umsomehr würde das ihr angehörige Individuum sich bemühen, gerade in diesem Punkte nicht hinter seinen Genossen zurückzubleiben, da die Wohnung neben der Kleidung der am meisten zutage tretende Teil der Lebenshaltung sei.

Entgegen der Behauptung, daß die Mietsteigerungen jedes höhere Einkommen auffsaugen, läßt sich mit Recht anführen, daß sich die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung im allgemeinen günstig verbessert haben und das Einkommen schneller gestiegen ist als die Miete.

---

[37]) Vgl. Paul Voigt, Schriften des Vereins für Sozialpolitik. 94. Band. Leipzig 1901. S. 243.

[38]) Kürten, Einkommen und Miete (Freie Beiträge zur Wohnungsfrage in Sachsen, Heft 6, 1915, S. 27).

[39]) Pohle, L., Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910. Sammlung Göschen, Teil 1, S. 5.

[40]) Bücher, Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel vom 1.—19. Februar 1889. (1891.) S. 222/5.

Für diese Zwecke besonders wertvolle vergleichende statistische Nachweisungen, die zugleich einen allgemeinen Schluß für die Beurteilung dieser Frage zulassen, liefert uns Ascher[41]).

In der nachfolgenden Zusammenstellung zum Vergleich zwischen Einkommen und Miete in den Jahren 1880 bis 1910 ist eine Trennung vorgenommen, da die Zahlen für die Jahre 1880 bis 1891 dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin, 1893, entnommen wurden und hier die Einkommen der nicht physischen Personen und die fiktiven Einkommen der Nichteingeschätzten auf die Mieten der Wohnungen mit und ohne Gewerberäume eingeschlossen sind, während für die Jahre 1890 bis 1910 die Einkommen nur der physischen Personen und die Mieten der Wohnungen ohne Gewerberäume, also genauere Zahlen festgestellt und aufgenommen wurden.

Jahr	Durchschnittliches			Steigerung gegen den Anfang des Jahres %			Anteil der Miete am Einkommen %
	Einkommen eines Bew.	Wohnungs-Miete	Mietsaufw. eines Bew.	des Einkommens	der Miete	des Mietsaufw.	
	A. 1880 bis 1890						
	Mk.	Mk.	Mk.	%	%	%	%
1880	525,8	505	119,4	0	0	0	22,7
1885	561,4	516	121,9	+6,7	+2,5	+3,1	21,7
1890	636,5	583	139,8	+20,9	+9,8	+10,6	22,0
1891	689,7	—	—	+65,2			
*)	B. 1890 bis 1910						
1890	551	447	109,3	0	0	0	19,8
1895	551	432	111,2	+1,8	—3,4	+1,6	20,2
1900	605	440	115	+8,0	—1,6	+5,0	19,0
1905	683	465	125,4	+23,9	+5,6	+14,5	18,3
1910	782	474	133,1	+41,9	+8,1	+22,1	17,0

*) Dem Einkommen von 1891 ist die Miete von 1890 gegenübergestellt

Das durchschnittliche Einkommen der Bevölkerung ist hiernach dauernd gestiegen, von den Jahren 1890 bis 1910 um 42%. Wenngleich auch ein Steigen der Mieten in dem gleichen Zeitraum mit 8% zu verzeichnen ist, zeigt doch der errechnete Prozentsatz des Anteils der Miete am Einkommen, daß dieser namentlich nach dem Konjunkturrückgang um das Jahr 1895 wesentlich gesunken ist und mit 17% weit unter dem allgemein aufgestellten Mittel von 20% liegt.

Die Wohndichte ist nach Ascher in den Jahren 1880 bis 1910 in Berlin von 4,15 bis 3,56 Personen einer Wohnung, also dauernd erheblich gesunken, was ebenfalls ein indirekter Beweis dafür ist, daß sich trotz der Mietsteigerung die Einkommenverhältnisse in größerem Maße verbessert haben.

Im Anschluß hieran führt Ascher aus, daß besonders in den kleinen Wohnungen die Wohndichte stark heruntergegangen ist, wobei

[41]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910. Berlin 1918. S. 125.

auch die sinkende Kinderzahl und die Abnahme der Abmieter von Bedeutung ist. Auch er betont, daß sich das vor allem in den unteren Schichten der Bevölkerung mehr und mehr entwickelnde Bedürfnis nach besserer Lebensführung vielfach in dem Mieten einer besseren Wohnung ausdrückt.

Nach Pohle[42]) betrug der Anteil der Miete am Einkommen von den 3929 Wohnungsinhabern, die 1885, und von den 3507 Wohnungsinhabern, welche 1900 in die Erhebung einbezogen waren, wobei nur Inhaber von reinen Mietwohnungen in Betracht gezogen sind, in dem für eine solche Untersuchung besonders geeigneten östlichen Teile von Leipzig:

In d. Eink. Klasse	1885	1900	Differenz 1900:1885
bis 1100 Mk.	23,01	23,00	— 0,01
über 1100— 2200 „	20,64	19,02	— 1,62
„ 2200— 4300 „	20,03	19,36	— 0,67
„ 4300—8300/400 „	16,87	15,70	— 1,17
„ 8300/400— 16000 „	12,46	11,64	— 0,82
„ 16000— 26000 „	9,87	8,43	— 1,44
„ 26000— „	5,13	4,42	— 0,72
überh. %	13,15	10,73	— 2,42

Auch hieran läßt sich eine Besserung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete bei allen Einkommenklassen nachweisen, wenn sie auch, wie Pohle sagt, bei der untersten Stufe zu geringfügig ist, um in Betracht zu kommen, so doch aber der nächsten Stufe, die in einer Stadt wie Leipzig vorzugsweise die gelernte Arbeiterschaft umfaßt, schon recht beträchtlich ist. Er sagt weiter: „Aus den Leipziger Zahlen folgt jedenfalls, wenn man seine Schlüsse ganz vorsichtig formuliert, daß es in der modernen Volkswirtschaft auch Perioden gibt, in denen das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete sich nicht verschlechtert, sondern im Gegenteil bei fast allen Einkommensstufen eine deutliche Tendenz zeigt, sich günstiger zu gestalten, daß also von einer allgemeinen und beständig fortschreitenden Entwicklung in der Richtung einer Vergrößerung des Anteils der Miete nicht gesprochen werden kann."

Ascher stellt nach seinen Untersuchungen und der Feststellung, daß der Prozentsatz des Anteils der Miete am Einkommen unter das allgemein angenommene Mittel von 20% gesunken ist, das Schwabe'sche Gesetz allgemein in Frage. Die angeführten statistischen Zahlen lassen dieses Resultat wohl als gerechtfertigt erscheinen, umsomehr es die augenscheinlichen Verhältnisse der Gegenwart mit den besonderen Verschiebungen der Einkommen, besonders der unteren Klassen, in stärkerem Maße bestätigen.

Die Tatsache der Verminderung des Prozentsatzes der Miete am Einkommen und vor allem die Verbesserung der Einkommenverhält-

[42]) Zeitschrift für Sozialwissenschaft, 9. Jahrgang, 1906, S. 26/27.

nisse begünstigen die schon betonten erhöhten Anforderungen der einzelnen sozialen Klassen an die Lebensführung, die wiederum in erhöhten Anforderungen derselben an das Wohnungsbedürfnis zum Ausdruck kommen. Auch der Arbeiter legt heute mehr Gewicht auf eine behagliche Wohnung als früher, was sicher einen Fortschritt bedeutet.

Im Korrespondenzblatt der Generalkommission der Generalkommission der Gewerkschaften Deutschlands, Jahrgang 1909, Nr. 33—40, heißt es wörtlich: „Die Steigerung der Wohnungspreise, wo sie eingetreten ist, beruht zum Teil auch in einer Verbesserung der Qualität der Wohnungen. Heute werden beispielsweise in Berlin recht viele kleine modern eingerichtete Wohnungen gebaut. Der durch diese Verbesserung der Wohnungsqualität herbeigeführte höhere Preis bedeutete nicht ohne weiteres eine Verschlechterung der Lage der Arbeiter. Wohl aber zeugt es vom Gegenteil, wenn die Arbeiter durch ihre gewerkschaftliche Aktion ihre Einkommenverhältnisse dermaßen verbessern, daß sie bessere Wohnungen bezahlen können. Die höhere Belastung des Arbeiterbudgets durch die Wohnungsmiete kann also zu einem Teil sehr wohl eine Besserstellung der Lage der Arbeiter bedeuten."

Die Bauunternehmer sind infolgedessen, namentlich in Zeiten des vergrößerten Angebotes von Wohnungen gezwungen, sich diesen Anforderungen an die innere und äußere Ausstattung von Haus und Wohnung anzupassen, wenn sie die Wohnungen vermieten wollen.

Es darf keineswegs nur angenommen werden, daß eine reichere Ausstattung der Häuser und Wohnungen durch bessere Tapeten, Wasser- und Gasleitungen, elektrische Klingel- und Lichtanlagen, Zentralheizungen, Wasserabortanlagen nur den im Einkommen besser gestellten Klassen zugute kommt, sondern auch die Wohnungen und Häuser für die weniger bemittelten Schichten der Bevölkerung, die Mietkasernen, erhalten eine entsprechende Ausstattung, wenn auch oft in geringerer Qualität. An die Stelle der früher meist als einfache Fachwerksbauten errichteten Gebäude treten Massivbauten mit reicherer ornamentaler Ausstattung der Ansichtsfronten unter Verwendung von behauenen Werksteinen. Die schmalen und oft dunklen Treppenanlagen aus Holz werden durch breite steinerne Treppen in mehr oder weniger reicher Ausstattung ersetzt. Wenn irgend möglich, erhält jede Wohnung, insbesondere die Kleinwohnung, einen Balkon oder Erker, ein Innenklosett, Bade- und sonstige Nebenräume. Wenn auch alle Verbesserungen nicht immer nur in den gesteigerten Ansprüchen begründet sind, sondern z. T. auch aus hygienischen und feuerpolizeilichen Maßregeln im Interesse der Mieter notwendig wurden, so trugen sie doch alle dazu bei, die Qualität des Hauses und damit die Baukosten zu erhöhen.

Die Baukosten sind aber infolge der hohen Baumaterialpreise und Arbeitslöhne für die Zurichtung derselben vor oder während der Verarbeitung, dauernd, zeitweilig erheblich gestiegen. Schon in den letzten Jahrzehnten vor dem Weltkriege war hier zumeist ein Schwanken

oft während einer Bauperiode zu verzeichnen. Mauersteine, Dachziegel, Zement und Baukalk wurden infolge neuer maschineller Einrichtungen und der immer mehr zunehmenden Konkurrenz billiger, andere blieben sich im Preise gleich; besonders wichtige Materialien wie Holz, Blei, Zink, Eisen, Farbstoffe usw. sind wesentlich teurer geworden. Wenn auch die Kosten hierfür nur einen geringen Teil von den Gesamtbaukosten ausmachen, so erfahren diejenigen, welche eine Zurichtung von ihrer Verwendung auf dem Bau bedürfen, infolge der hohen Arbeitslöhne in den verschiedensten Industrien, zum Teil auch durch die Zwischenverdienste der Industrie und des Handels selbst, eine bedeutende Erhöhung. Weiter mußte das Steigen der Stundenlöhne der einzelnen Bauhandwerker notwendigerweise zu einer Verteuerung der Bauten führen, zumal diese Arbeitslöhne einen sehr beträchtlichen Teil von den gesamten Baukosten ausmachen.

Auch bei den Löhnen der Arbeiter im Baugewerbe herrschten bis zum Jahre 1899, nach welchem einheitliche Lohntarife eingeführt wurden, erhebliche Schwankungen je nach der Konjunktur. Eine wertvolle statistische Nachweisung der Stundenlöhne verschiedener auf dem Bau tätiger Handwerker bringt uns wieder Ascher[43]). Hier hat er teilweise nach Angaben des statistischen Jahrbuches der Stadt Berlin, teils nach Angaben einzelner Schriftsteller und Bauhandwerkerverbände, die Stundenlöhne für Berlin in den Jahren 1880 bis 1910 übersichtlich zusammengestellt.

Jahr	Maurer	Bauhilfsarb.	Zimmerer	Maler	Installateure	Bautischler	Bauschloss.	Klempner
1880	35	25	33	37½	39	30	35	30
1885	45	27½	42½	41	40	35	40	35
1890	55	34	56	45	42½	40	45	55
1895	51	32½	52½	49	44	46½	43	60
1900	62½	42	62½	55	58½	56½	48	70
1905	73	43½	73	60	65	60	53½	75
1910	78	53	78	70	72½	70	70	78
Steigerung dieser Löhne in % gegen das Jahr 1880.								
1880	0	0	0	0	0	0	0	0
1885	29	10	29	9	3	17	16	17
1890	57	36	70	20	9	33	33	30
1895	46	30	59	31	13	55	23	100
1900	79	68	90	47	50	85	37	130
1905	109	74	121	60	67	100	53	150
1910	123	112	136	87	86	133	114	160

Hiernach beliefen sich also die Stundenlöhne im Jahre 1880 auf 30—39 ₰ für gelernte und 25 ₰ für ungelernte Arbeiter. Nach dem

[43]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, S. 43 u. d. Tabelle 7, S. 112.

Höhepunkt von 1890 sank der Lohn wieder und stieg dann dauernd. Im Jahre 1910 betrug der Stundenlohn 65 bis 78 bezw. 53 ₰. Die Gesamtsteigerungen gegen das Jahr 1880 sind also sehr beträchtlich.

Allgemein stellt Ascher fest, daß durch die Steigerung dieser Löhne die Baukosten gegen 1880 um etwa ein Drittel des damaligen Baumwertes und die reinen Baukosten der Häuser unter Berücksichtigung aller verteuernden Tatsachen für die gleiche Mieterschicht seit 1880 um mindestens 50 % gestiegen sind.

Nach einer Berechnung von P. Geldner[44]) würde das Wohnhaus, das der unter Friedrich dem Großen im Jahre 1755 veröffentlichten Bautaxe als Musterhaus beigegeben war, und welches damals 106 ℳ für den Quadratmeter bebaute Fläche kostete, etwa im Jahre 1905 in gleicher Weise ausgeführt 240 ℳ und entsprechend den damals gültigen Baupolizeivorschriften und üblichen Ausstattungen ausgeführt, schon 280 ℳ kosten. Die reinen Baukosten seien demnach schon damals auf mehr als das Zweifache gestiegen, wobei es in Betracht des Zeitabschnittes scheine, als wenn die bessere Herstellung der Wohnungen nur einen kleineren Teil der Schuld an dem Steigen der Baukosten trägt, der Hauptteil vielmehr schon auf das Höhergehen der Löhne und Preise der Baumaterialien entfällt.

Betrug der durchschnittliche Baukostenaufwand für eine Wohnung vor dem Kriege etwa 5000 ℳ, so ist er jetzt infolge der ungünstigen Verschiebung der Verhältnisse auf dem Baumarkt und bei den Baumaterialpreisen und Arbeitslöhnen noch um mindestens 150 % höher. Wenn auch dieser Zustand nicht immer bestehen bleiben wird, so ist doch für längere Zeit mit einer dauernden Erhöhung der Baukosten von mindestens 60 % gegenüber der Zeit vor dem Kriege zu rechnen, was unter Hinzurechnung der Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten einer für neue Häuser erforderlichen Mieterhöhung von etwa 60 %, bei besonderen Einrichtungen, wie Zentralheizung, Warmwasserversorgung noch bedeutend mehr, entsprechen würde.

Von verschiedenen Seiten, namentlich von Bodenreformern, wird berechtigterweise angeführt, daß zwar das Anwachsen der Baukosten mit zur Steigerung der Wohnungsmieten beigetragen hat, aber daß die Verteuerung nicht nur auf die von den teuren Materialien und Löhnen betroffenen neueren Gebäude einwirkt, sondern allgemein in Erscheinung tritt, wobei allerdings immer auf eine unberechtigt steigende Grundrente hingewiesen wird.

Bei der Erklärung dieser Tatsache und zur Beantwortung der Frage, was dem Hausbesitzer die Macht gibt, seine Mieter zu steigern, obwohl die Baukosten seines Hauses ganz unverändert geblieben sind, ist es notwendig, auf die Lehre vom Preis zurückzugehen, wie ich schon eingangs dieses Abschnittes betonte, daß die Mietpreise nicht allein in Abhängigkeit von den Produktionskosten zu bringen sind.

Die Höhe des jeweiligen Preises ergibt sich nicht allein aus den Herstellungskosten eines Gutes einer vorangegangenen Zeit, sondern

[44]) Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietkaserne, Berlin 1905, S. 92.

aus den Kosten, welche zur Herstellung zur gegebenen Zeit erforderlich sind. Steigen nun diese Reproduktionskosten, so tritt auch bei den früher mit geringeren Kosten hergestellten Waren eine Wertsteigerung ein.

Diese Regel mit Berechtigung auf die Miethäuser angewendet ergibt: Unter der Voraussetzung eines günstigen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage, auf Grund dessen die Mietpreise in neuen Häusern entsprechend den hohen Baukosten mit normalem Gewinn gefordert und erhalten werden können, wird dieser Umstand die übrigen Hausbesitzer in die Lage versetzen, auch die Mietpreise ihrer Wohnungen in zum Teil auch älteren Häusern entsprechend zu steigern, da eben eine neue Wohnung nur unter Aufwendung erhöhter Kosten zu beschaffen ist. Richtig ist, daß ein aus dieser Tatsache sich resultierender Gewinn naturgemäß dem Hausbesitzer zufällt, nicht ganz richtig ist aber der angeführte allgemeine Schluß auf ein damit zusammenhängendes Steigen der Grundrente oder der Bodenpreise.

In Verbindung mit den Baukosten wirken noch die Finanzierungskosten, welche gleichfalls als bedeutender Faktor zu den Herstellungskosten der Häuser treten und durch ihre Steigerung mit dazu beigetragen haben, diese zu erhöhen.

Für die Geldbeschaffung zu einem Bau während der Bauzeit kommt das Baugeld als kurzfristige Kapitalanlage in Frage, dessen Verzinsung sich nach dem jeweiligen Diskont richtet. Die Beschaffung des Baugeldes liegt in den Händen von Hypothekenbanken, wenigstens soweit sie freie Geldmittel hierfür zur Verfügung stellen, in den Effekten-, Bau- und Genossenschaftsbanken, sowie privater Geldgeber. Das Baugeld besteht also lediglich aus Mitteln des täglichen Geldverkehrs und ist infolgedessen von der Höhe des jeweiligen Reichsbankdiskonts, den sie in der Regel um 1 % übersteigen, abhängig.

Nach Ascher[45]) schwankte der Diskont in Berlin in der Zeit

von 1880—1889 zwischen 3,279 und 4,538 %,
von 1890—1899 zwischen 3,203 und 5,036 %,
von 1900—1910 zwischen 3,820 und 6,030 %,

stieg also im Mittel dauernd und damit auch der Zinsfuß des Baugeldes. Infolge der Geldknappheit stieg auch die Höhe der zu dem Diskont hinzutretenden Abschluß- oder Kreditprovision.

Während diese früher 1 % der Darlehensvaluta betrug, hatte sie nach Ascher 1910 einen Satz von 2—2½ % erreicht.

Die Verzinsung der festen Hypotheken, von denen die erste in der Regel erst nach der Fertigstellung des Baues zur Auszahlung gelangt, ist nur indirekt von dem Diskont abhängig, da Hypotheken meist für längere Zeit unkündbar für einen festen Zinsfuß festgelegt werden. Für die Hergabe der Hypotheken kommen die verschiedenen Hypothekenbanken, Darlehnskassen, Sparkassen, Lebensversicherungsanstalten usw. in Betracht. Der hierfür zu zahlende Zinssatz richtet nach

[45]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, S. 50.

demjenigen, der für die Hypothek als Deckung ausgegebenen Pfandbriefe; hinzu treten noch die Unkosten, die Risikoprämie und der Gewinn der Bank.

Nach einer Veröffentlichung des Vereins Berliner Hypothekenmakler[46]), beginnend mit dem Jahre 1898, stieg der Zinssatz von 3,875 % bis zum Jahre 1913 auf 4,680 %, die Provision schwankte in diesem Zeitraum zwischen ¾ bis 2½ %, Verzinsung und Provision von 3,950 bis 4,930 %, wobei die Provision auf eine übliche Laufzeit von 10 Jahren verteilt und dem Zinssatz zugeschlagen ist.

Die Geldbeschaffungskosten für Bauten in Berlin betrugen nach Ascher früher etwa 25—30 ℳ für einen Quadratmeter der bebauten Fläche. Im Jahre 1910 waren sie jedoch bereits auf 45—50 ℳ für den Quadratmeter angewachsen und besonders bei Häusern in den Arbeitervierteln des Nordens und Ostens später noch beträchtlich höher.

Von der Darlegung genauerer Zahlen über die Finanzierungskosten der Bauten während des Krieges muß ich absehen, sie lassen auch infolge der eingetretenen Umstände keinen besonderen Rückschluß auf die Mieten zu. Angenommen kann aber werden, daß die Erhöhung des Zinsfußes der Hypotheken in dieser Zeit um weitere 1 % nicht zu niedrig gegriffen ist.

Aus den wenigen angegebenen Zahlen ergibt sich deutlich, daß eine außerordentliche Steigerung der Kosten für die Geldbeschaffung zu verzeichnen ist, die nicht ohne Einfluß auf die Gesamtbaukosten und damit im Verhältnis auf die Mieten sein kann.

Schließlich wäre noch kurz der Einfluß der Steuerlasten, Abgaben und laufenden Unkosten auf die Mietsteigerung zu betrachten.

An Steuern auf den bebauten Grundbesitz wären zunächst die Haus- und Mietsteuern zu nennen. Diese beiden Steuerarten kommen aber nur bis zum Jahre 1895 in Betracht, sind also für die Betrachtungen dieses Abschnittes kaum von Bedeutung. Am 1. April 1895 trat an die Stelle dieser Steuern die Grundsteuer nach dem Nutzertrage, welcher jedes Jahr auf Grund der einzureichenden Mietverzeichnisse nach dem tatsächlichen Ergebnisse des Vorjahres neu festgesetzt wurde. Hier betrug der Steuersatz im Jahre 1896 5,6 % des Nutzungsertrages, und nach einer Erhöhung bis zum Jahre 1907, 5,8 %. Für den Mieter bedeutete diese Steuerart eine Entlastung, eine Belastung aber für den Hausbesitz, welche noch zunahm, als seit dem 1. April 1908 nach der neuen Steuerordnung die Steuer nicht mehr vom Ertrage, sondern vom gemeinen Wert erhoben wurde, da nicht mehr nur die reinen Mieteinnahmen, sondern auch die unvermieteten Wohnungen und die nichteintreibbaren Mietforderungen von der Steuer betroffen wurden.

Nach Ascher[47]) erhöhte die neue Steuerordnung in Berlin im Jahre 1908 die Belastung des Hausbesitzes gegen 1907 durchschnittlich

---

[46]) Zitiert nach Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, S. 112, Tabelle 9.

[47]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, Berlin 1918, S. 112, Tabelle 9.

um 17 %, während die Grundsteuerlast auf den Kopf der Bevölkerung um 18 % gestiegen war. Von 1895 bis 1912 war diese Belastung für ein Haus im Durchschnitt um 58 % gewachsen.

Diefke[48]) gibt die Steigerung der Grundsteuern nach dieser neuen Steuerart für andere Städte von 40 bis über 100 % an und stellt fest, daß zumeist die Häuser mit vielen kleinen Wohnungen betroffen werden, und daß durch sie eine Entlastung der Besitzer von Mietwohnhäusern nicht eingetreten ist.

Die, ebenso wie die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert von den Bodenreformern vertretene, im Februar 1911 eingeführte Wertzuwachssteuer kommt für die Betrachtungen der direkten Wirkungen der Steuern auf die Mieten weniger in Frage. Sie sollte hauptsächlich dazu dienen, die Bodenspekulation einzuschränken und ebenso wie die neue Grundsteuer den Bodenpreis durch ein möglichstes Wegsteuern der Grundrente herabzusetzen, um dadurch eine Verbilligung der Wohnungsmieten zu erzielen, wobei nach dem Vorbild Ricardo's und nach Adolf Wagner angenommen wird, daß eine Grundsteuer unabwälzbar ist.

Ohne näher auf dieses besondere Thema der Bodenfrage einzugehen, möchte ich nur allgemein betonen, daß es wohl das Bestreben der Hauswirte sein wird, jede erhöhte Steuer durch Steigerung der Miete auf Wohnungsinhaber abzuwälzen. Bei schlechter Konjunktur, die eine Erhöhung der Preise ausschließt, wird die Abwälzung kaum möglich sein, während sie bei einer guten Konjunktur oder bei Behebung der schlechten ohne weiteres stattfinden wird.

A. Weber[49]) ist der Meinung, daß schon jetzt bis in die Kreise der Bodenreformer hinein die Ueberzeugung durchgedrungen ist, eine Belastung der Boden- und Hausbesitzer mit möglichst vielen und vielartigen Steuern könne niemals die Miete verbilligen. Praktisch könnte wohl die Umsatzsteuer, die Steuer nach dem gemeinen Wert, sowie die Wertzuwachssteuer auf die Mieter abgewälzt werden. Wenn man aber die Kapitalunternehmungslust auf einem Gebiete mehr als auf einem anderen mit Steuern belästige, so würde es leicht vorkommen, daß dieses Gebiet vom Kapitalunternehmer gemieden wird mit der Folge, daß das Angebot geringer werden muß, was bei gleichbleibender oder steigender Nachfrage Erhöhung der Preise zur Folge habe.

Die laufenden Unkosten setzen sich in der Hauptsache aus den Abgaben für die Benutzung der städtischen Kanalisation und für die Verwendung von Wasser, Gas und Elektrizität zusammen, die außer denen für die Wohnungsbeleuchtung, von dem Hauswirt zu tragen sind. Für letztere kommen noch die Ausgaben für die Reinigung der Höfe, Straßen, teilweise auch der Treppen und Schornsteine, sowie für die Müllabfuhr hinzu. Selbst für das einfache Haus wird in

---

[48]) Diefke, Die Steuer nach dem gemeinen Wert und die Hausbesitzer. (Um Grund und Boden 1913, 1. Jahrg., 3. Heft.)

[49]) Weber, Die Großstadt und ihre sozialen Probleme, 2. Aufl., Leipzig 1918, S. 49 f.

neuerer Zeit ein Hausbereiniger erforderlich, ganz abgesehen davon, daß bei der Einrichtung von Zentralheizungen und Warmwasserversorgungen ein vom Hauswirt belohnter dauernd tätiger Hauswart notwendig wird. Auch ohne Belegung mit Zahlen steht fest, daß die Ausgaben für alle diese Leistungen, für welche zum Teil der Vermieter nach dem Mietvertrage verpflichtet ist, beträchtlich zugenommen haben.

Daß die laufenden Unkosten, ebenso wie die Steuern, welche der Hauseigentümer zu tragen hat, von diesem nach Möglichkeit auf die Mieter abgewälzt werden, oder daß sie wenigstens die Verzinsung der Ausgaben decken müssen, ist ebenfalls anzunehmen. In wieweit dies jedoch möglich sein wird, ist aber durch die jeweilige Konjunktur des Wohnungsmarktes und durch die Höhe der Wohnungsmiete bestimmt, wie sie durch die Lehre von Angebot und Nachfrage und durch die Grenznutzentheorie begründet wird.

Es soll nun im Zusammenhang mit den Gesamtbaukosten auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage näher eingegangen werden, da dieses neben dem Einfluß der Produktionskosten in erster Linie für die Bestimmung der Höhe der Mieten von Bedeutung ist.

Das Angebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt kommt in den leerstehenden Wohnräumen zum Ausdruck und wird hier wiederum am besten durch das Verhältnis der leerstehenden Wohnungen zur Zahl der überhaupt vorhandenen Wohnungen kenntlich gemacht. Als Verhältnis nimmt man dabei im allgemeinen für größere Orte mit schnell wachsender Bevölkerung 3 % an und bezeichnet diesen Satz als „Normales Verhältnis", wie es Prof. Hasse als sogen. „Hasse'sche Regel" aufgestellt hat; wobei bei einem Sinken der leerstehenden Wohnungen unter diesen Satz von einer Wohnungsnot gesprochen wird. Das Wohnungsangebot ist aber in den einzelnen Städten sehr verschieden, ebenso zeigen sich schon erhebliche Schwankungen innerhalb derselben Stadt, und die Zeiten eines reichlichen Angebots wechseln mit denjenigen eines schwachen, da die mannigfachsten Vorgänge den Wohnungsmarkt beeinflussen können.

Auf Grund von Unterlagen aus dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin weist Ascher[50]) nach, daß hier der Anteilsatz der reinen Leerwohnungen im Jahre 1900 nur 0,79 % betrug, während er 1905 auf 1,65 % und 1910 sogar auf 4,77 % angewachsen war. Für 1900 und 1905 war es möglich, den Anteilsatz der leerstehenden Wohnungen auch nach der Wohnungsgröße zu ordnen. Die einzelnen Zahlen ergeben, daß sich die leerstehenden Kleinwohnungen wesentlich stärker vermehrt haben als die der übrigen Gruppen. Im Jahre 1901 war der Wohnungsmarkt besonders günstig, es standen nur 824 Kleinwohnungen, 317 Mittelwohnungen und 730 große Wohnungen leer. In dem ungünstigen Jahr 1910 waren die kleinen Leerwohnungen auf 20 697, die mittleren auf 2900 und die größeren auf 1385 angewachsen. Wäh-

[50]) Ascher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, S. 71 f., Tabelle 14, S. 120.

rend der Anteilsatz aller Leerwohnungen von 1900 bis 1905 etwas mehr als das doppelte gestiegen war, hatte sich derjenige der Kleinwohnungen fast verdreifacht, der der Mittelwohnungen nicht ganz verdoppelt und der der großen Wohnungen sich aber nur um den viertel Teil vermehrt.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kriege in allen Städten von mehr als 50 000 Einwohnern zeigt uns der Statistiker Dr. R. Kuczynski[51]). Seine Arbeit beruht auf einer besonderen Umfrage, die bis zum Jahre 1910 zurückgreift und später durch eine Publikation des statistischen Amtes des Reiches ergänzt wurde. Kuczynski weist nach, daß für eine ganze Anzahl von Städten, darunter auch Großstädte, die Wohnungsnot in den letzten Monaten vor dem Kriege einen bedrohlichen Umfang erreicht hatte und eine Katastrophe nur durch den Krieg vermieden wurde, der die Zahl der leerstehenden Wohnungen zunächst steigen ließ. Durch die Einwirkung des Krieges nahmen die leerstehenden Wohnungen von Zählung zu Zählung ab. Für das Jahr 1916 faßt Kuczynski das Ergebnis dahin zusammen: „In einem Viertel aller Städte besteht demnach ein reichliches oder überreichliches Wohnungsangebot, in einem Viertel aber eine empfindliche Wohnungsknappheit, teilweise sogar eine starke Wohnungsnot.“ Im Jahre 1917 hat der Vorrat an leerstehenden Wohnungen weiter abgenommen, und zwar stärker als im Jahre vorher. Nur noch in 8 Städten war die Ziffer der leerstehenden Wohnungen über 3 %, während es 1916 noch in 20 Städten der Fall war. Seit dem Ende des Jahres 1917 sind aber überall die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte ganz merklich schlechter geworden. In einer großen Zahl von Städten besteht nicht nur ein Wohnungsmangel, sondern eine akute Wohnungsnot schlimmster Art.

Die Regel des Wohnungsvorrates von 3 % kann nur einen allgemeinen Anhaltspunkt bedeuten, und es kann nicht gefordert werden, daß in jeder Stadt nun ein beständiger Vorrat an leerstehenden Wohnungen in dieser Höhe vorhanden sein muß. Z. B. machen bei wenig vorhandenen großen Wohnungen einige leere Wohnungen schon einen hohen Prozentsatz aus, während bei der großen Zahl der kleinen Wohnungen ein bis zwei Prozent schon eine große Anzahl leerstehender Wohnungen ergeben.

Notwendig ist zunächst, daß der Wohnungsvorrat den Ansprüchen des Teiles der Einwohnerschaft genügen muß, der seine Wohnung innerhalb einer Stadt wechseln will, um einesteils eine größere oder kleinere Wohnung in Anspruch zu nehmen oder andererseits, um aus mancherlei Gründen einen anderen Stadtteil aufzusuchen. Im allgemeinen wird der hierfür erforderlich werdende Wohnungsvorrat auf die Hälfte der Zahl der für die Umzüge erforderlich werdenden Wohnungen angenommen.

Die Schwankungen in der Zahl der Umzüge innerhalb eines Jahres sind infolge besonderer Umzugstermine aus Anlaß der Un-

---

[51]) Kuczynski, Wohnungsnot bei Friedensschluß, Berlin 1917, S. 18.

seßhaftigkeit der Mieter, besonders in Großstädten, sehr bedeutend, und es ist zur Befriedigung des Wohnungsbedarfes für die Umzüge notwendig, daß die für diese Termine errechnete Wohnungsreserve das ganze Jahr hindurch vorhanden ist, ohne Rücksicht auf den durch die Zuwanderungen usw. benötigten Neubedarf an bezugsfertigen Wohnungen.

Nach Pohle[52]) zogen in Dresden an dem Hauptumzugstermin im Oktober in Prozenten aller Haushaltungen:

1898	6,71	1903	5,00
1899	6,34	1904	4,70
1900	7,40	1905	5,60
1901	5,70	1906	4,30
1902	5,10	1907	5,30

Der Bedarf an leerstehenden Wohnungen für Umzugszwecke stellt sich also hier durchschnittlich auf 2,4 % der Gesamtzahl aller Wohnungen.

Ueber die Wohnungsdauer der Mieter gibt Ascher[53]) für Berlin in den Jahren 1905 und 1910 interessante Aufschlüsse, die in Anbetracht der Kosten für die Hausbesitzer für Ausbesserungen, Umbauten aus Anlaß des Wohnungswechsels usw., besonders der Erwähnung verdienen.

Die Wohnungen wurden bewohnt:	1905 überhaupt:	Anzahl %	1910 überhaupt:	Anzahl %
Seit weniger als 1 Jahr	150 301	28,7	131 738	28,0
Seit 1— 2 Jahren	84 062	17,0	79 934	17,0
Seit 2— 3 Jahren	60 068	11,5	60 250	12,8
Seit 3— 4 Jahren	37 593	7,2	40 376	8,6
Seit 4— 5 Jahren	26 598	5,1	29 204	6,2
Seit 5—10 Jahren	89 290	17,1	68 733	14,6
Seit mehr als 10 Jahren	69 095	13,2	55 470	11,8
unbekannt	1 428	0,2	4 374	1,8
	523 435	100,00	470 079	100,00

Hiernach war also fast die Hälfte der Wohnungen noch nicht zwei Jahre bewohnt, und etwa die Hälfte aller Bewohner wechselte in jedem Jahre ihre Wohnung. Ascher stellt fest, daß die Nachfrage der umziehenden Mieter durch die vorhandenen Wohnungen voll gedeckt wird, und daß seit 1880 in Berlin noch stets ein Ueberschuß leerstehender Wohnungen blieb. Er hält deshalb einen Satz von 1% für das „Normale Verhältnis“ für ausreichend, um allen Anforderungen

[52]) Pohle, L., Die Wohnungsfrage, Sammlung Göschen, Teil 1, Leipzig 1910. S. 111.

[53]) Ascher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, S. 70.

der Mieter an bezugsfertigen Wohnungen zu genügen. Unter völlig normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt einer Stadt mag dieser Satz m. E. wohl auch ausreichen, nicht aber bei besonders stark auftretenden Bevölkerungsverschiebungen.

Die durch die Statistik kenntlich gemachten dauernden Schwankungen im Prozentsatz erklären sich durch die Ungleichmäßigkeiten des Wohnungsbedarfs infolge Bevölkerungsbewegungen, weniger innerhalb der Stadt durch Umzug, als durch die Wohnungsnachfrage in Uebereinstimmung mit dem Wachstum der Einwohnerzahl. Hierbei kommt in erster Linie der Zuzug von anderen Orten in Frage, wobei aber nicht immer ein sofortiger Wohnungsbedarf einsetzen muß, sondern oft auch nur eine teilweise Zusammendrängung der Bevölkerung erfolgt, da die namentlich bei einer günstigen industriellen Konjunktur einwandernden Massen, zum größeren Teil unverheiratete Personen sind.

Nach Pohle[54]) machten diejenigen Haushaltungen mit Abmieten von der Gesamtzahl prozentual aus:

Jahr	Berlin	Breslau	Frankf. a. M.	Bremen	Hamburg
1875	—	—	—	15,1	—
1880	—	21,7	—	10,8	19,4
1885	22,9	—	20,8	11,1	21,2
1890	23,9	17,6	24,6	15,3	20,0
1895	20,8	14,3	22,0	14,3	20,5
1900	20,2	15,6	25,18	17,6	20,07

Den Zuzug der Gesamtbevölkerung in Berlin in der Zeit von 1880 bis 1910 in Prozenten gegen den Stand von 1880 gibt Ascher[55]) als dauernd wachsend mit 121, den Wegzug mit 126 % an, wobei er darauf hinweist, daß der Zugang mit Ausnahme des Jahres 1910, den Wegzug namentlich in den Jahren 1885, 1890 und 1900 um 12—17 % überwog.

Jedenfalls kann gesagt werden, daß die Bevölkerung in den Städten in manchen Jahren erheblich zugenommen, oft stark abgenommen oder wenigstens der Zuzug sich verlangsamt, langsamer entwickelt hat.

Es kann nun aber nicht behauptet werden, daß die Wohnungsnachfrage allein auf die Kosten eines verstärkten Zuzuges zu setzen ist, vielmehr können auch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsvermehrung der Ueberschuß der Geburten über die Todesfälle, der namentlich in den Großstädten oft erheblich ist, sowie die Zunahme der Haushaltungen infolge Eheschließungen eine bedeutende Rolle spielen. Im letzteren Falle wird wieder eine lebhaftere Entwicklung der Industrie in Verbindung mit dem vorerwähnten entsprechenden Zuzug Unverheirateter eine Schwankung in der Statistik ergeben.

---

[54]) Pohle, L., Die Wohnungsfrage, Sammlung Göschen, Teil 1, Leipzig 1910, S. 80.

[55]) Ascher, S., Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, Tabelle 17, S. 122.

Nach Pohle[56]) waren aus Veranlassung des Wohnungsbezuges in Frankfurt a. M. im Durchschnitt der Jahre 1901 bis 1907 die Gründungen der selbständigen Haushaltungen dreimal größer als der Zuzug von auswärts. Die Gesamtzahl der Einzimmerwohnungen, die hier von 1898 bis 1906 neu vermietet wurden, sind fast regelmäßig in der Hälfte von neugegründeten Haushaltungen in Anspruch genommen worden; woraus sich ergibt, daß insbesondere die Kleinwohnungen bei Eheschließungen als Wohnungsbedarf in Frage kommen.

Die Aufgabe, die Wohnungsnachfrage mit dem Wohnungsangebot auszugleichen, fällt der Wohnungsproduktion zu. Nun wird sich aber diese nicht allein nach der Größe des Bedarfes richten, sondern sie wird von den mannigfachsten Einflüssen abhängig sein, wie sie uns in den Betrachtungen dieses Abschnittes in Verbindung mit den Gebäudeherstellungskosten entgegentreten. Die besondere Abhängigkeit der Wohnungsproduktion von den Produktionskosten ist allgemein schon durch die besonderen Verhältnisse unserer Zeit bewiesen, welche die Herstellung fast überhaupt in Frage gestellt, oder wenigstens auf ein sehr geringes Maß beschränkt haben. Von den wenigen vorliegenden statistischen Angaben über die Bautätigkeit führe ich eine von Ascher[57]) aufgestellte Tabelle für Berlin an, die erkennen läßt, daß die Bautätigkeit bis zu dem Jahr 1906 steigt, hier ihren Höhepunkt erreicht, dann rasch fällt. Bemerkenswert ist, daß sich die Produktion fast ausschließlich auf die Herstellung von Kleinwohnungen beschränkt hat, was durch die hier wiedergegebene Tabelle infolge der Trennung der Wohnungen nach Größengruppen gut ersichtlich wird.

Es entstanden neue Wohnungen ohne Gewerberäume in Neubauten in Berlin:

Jahr (Anf.)	Wohnungen in Neubauten mit 0—2 Z.	mit 3—4 Z.	mit 5 u. mehr Z.	Neue Wohnungen überhaupt	Auf 1000 vorhandene Wohnungen kamen neue Wohnungen
1901		—	—	7889	18,71
1902	8352	2189	299	10840	—
1903	11507	2523	327	14357	—
1904	16560	2908	359	19827	—
1905	16940	3772	450	20162	—
1906	18863	3067	373	22303	47,46
1907	12059	1828	223	14110	—
1908	9347	1503	306	11156	—
1909	5386	930	183	6499	—
1910	4778	1013	139	5930	—
1911	4774	1221	189	6084	11,61

[56]) Pohle, L., Die Wohnungsfrage, Sammlung Göschen, Teil 1, Leipzig 1910, S. 114.

[57]) Ascher, Die Wohnungsmieten in Berlin von 1880—1910, Berlin 1918, Tabelle 15, S. 121.

Keineswegs wird es in der modernen Volkswirtschaft möglich sein, auch die Wohnungsproduktion so zu gestalten, daß zum Ausgleich mit der Nachfrage immer 3 % Leerwohnungen den Mietern zur Verfügung stehen. Neben den hohen Baumaterialpreisen und den Arbeitslöhnen werden besonders die Bewegungen des Zinsfußes auf dem Geldmarkt und die industriellen Hochkonjunkturen neben den sonstigen Einflüssen auf dem Baumarkte ihre Wirkungen zeigen. Ein Steigen des Zinsfußes wird eine Einschränkung der Wohnungsproduktion hervorrufen, eine industrielle Hochkonjunktur ein Fehlen von Hypotheken und Baugeldern auslösen und damit eine Vernachlässigung der Wohnungsherstellung zur Folge haben; d. h. aber auch umgekehrt, daß bei einer industriellen Depression, wo die Städte langsamer wachsen, mehr Wohnungen gebaut werden, da sich dann die Bauunternehmer wieder von den industriellen Bauten ab und der Wohnungsproduktion zuwenden. Unter dem hierdurch verursachten Ueberangebot von Wohnungen werden aber in erster Linie die Besitzer älterer Häuser zu leiden haben, da die neuen Wohnungen mit moderner Ausstattung gesuchter sind als die älteren. Dem Ueberangebot sind aber insofern Grenzen gezogen, als das Steigen der Wohnungsproduktion schließlich ein Sinken der Wohnungsmieten zur Folge haben wird, wovon auch die Wohnungen der neuen Häuser getroffen werden. So wird sich die Wohnungsproduktion von selbst regulieren, da in letzterem Falle in Anbetracht der hohen Herstellungskosten neuer Häuser dem Erbauer kein genügender Gewinn mehr bleiben wird. Ebenso wird aber die Einschränkung der Wohnungsherstellung infolge zu hoher Baukosten, die Abnahme des Wohnungsvorrates ein Steigen, und andererseits das Wiederanwachsen ein Sinken der Mietpreise zur Folge haben.

Eine gute statistische Bestätigung gibt eine kleine Tabelle von Prof. Pohle[58]) für Leipzig, in welcher der Anteilsatz der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume dem durchschnittlichen Mietpreis für ein heizbares Zimmer gegenüber gestellt ist:

Jahr	Alt-Leipzig	Neu-Leipzig	Wohnungsvorrat in Gesamtleipzig
1890	186,5	141,9	6,74 %
1895	186	138	3,29 %
1899	241	193	1,17 %
1901	243	189	1,97 %
1902	232	181	2,88 %
1903	217	176	3,99 %
1904	219	171	4,20 %
1905	229	168	3,96 %
1906	230	175	2,63 %

[58]) Pohle, L., Die Wohnungsfrage, Leipzig 1910, Sammlung Göschen, Teil 1, S. 125.

Somit wäre dargelegt, welche Wechselwirkungen zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot, sowie in der Abhängigkeit des letzteren von den Herstellungskosten der Gebäude bestehen, und wie hierdurch auf die Bestimmung der Mietpreise eingewirkt wird.

Die Mieten sind nicht allein infolge der Ansprüche der Mieter an das Wohnungsbedürfnis entsprechend der besseren Lebenshaltung und der Verbesserung der Einkommenverhältnisse der einzelnen sozialen Klassen gestiegen, sondern allein schon die erhöhte Zahlungsfähigkeit der Mieter wirkt mietpreissteigernd, da die Höhe der Miete durch das Einkommen der für eine bestimmte Wohnungsgruppe in Frage kommenden Mieterschaft bestimmt wird.

Hierzu kommt noch, daß die Gesamtherstellungskosten der Wohnungen durch die reichere Ausstattung derselben, die gestiegenen Baumaterialpreise und Arbeitslöhne, sowie die erhöhten Kosten bei der Geldbeschaffung für die Bauten, Besteuerung, Abgaben und laufenden Unkosten auf fast das Dreifache gegen früher gestiegen sind. Nicht allein die Wohnungen in den neu errichteten Gebäuden werden durch die Verzinsung der mehr aufgewendeten Kapitalien verteuert, sondern eine allgemeine Erhöhung der Mietpreise muß die Folge sein.

Ueber die Mietverhältnisse unserer Zeit äußert sich m. E. besonders treffend Dr. Zisseler[59]) etwa wie folgt: Die negative Spannung zwischen Miet- und Herstellungswert sei heute so hoch, daß ein Umschlag nur dann möglich sein würde, wenn auch die Mietwerte beträchtlich gesteigert werden. Letzten Endes wäre der Mietpreis auch ein Quotient der allgemeinen Arbeitslöhne, und mit deren Steigen müßten notwendigerweise zunächst die Mieten für neue Häuser steigen, denen die für alte Häuser unweigerlich folgen. Daß die Arbeitslöhne und damit die Baupreise jemals wieder auf den Stand der Zeit vor dem Kriege sinken werden, erscheint ihm auch ausgeschlossen. Das Maß der Steigerung müßte sich danach richten, wie teuer die Mieten sein müssen, damit die Mietspannung wieder positiv wird, nicht aber danach, was die alten Häuser gekostet haben. Errechnen würde sich dieses Maß nicht lassen, weder heut noch später. „Wohnungswerte sind immer individuell verschieden. Der Preismarkt ist auch hier lebendiges Wesen, das man nicht einschnüren kann."

Auf Grund des Ergebnisses der angestellten Untersuchungen läßt sich nunmehr auch die Frage dieses Kapitels kurz beantworten.

Der Mietpreis kann niemals einseitig oder gar willkürlich von den Grundstücks- und Hausbesitzern durch besondere Einwirkung auf die Bodenpreisbildung, also künstlich beeinflußt werden. Er bildet sich auf der Grundlage einer sich auf natürliche Weise wirtschaftlich entwickelnden Grundrente und der Verzinsung der Produktionskosten in Verbindung mit der Leistungsfähigkeit bezw. Kaufkraft und den Lebensgewohnheiten der jeweiligen Bevölkerung, unter dem Ausgleich durch das Verhältnis von Vorrat und Bedarf nach volkswirtschaftlichen Grundgesetzen.

---

[59]) Dr. Zisseler, Artikel in der Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrg. 1919, Heft 17.

Zweites Kapitel.

Das neue Preußische Wohnungsgesetz und die Mietfrage.

Wie schon in der Einleitung angedeutet, wurzelt neben der Auffassung der Mietpreissteigerung als ein durch die verschiedensten Manipulationen auf künstlichen Grundlagen beruhendes Gebilde, ebenfalls nicht nur im Kreise von Fachleuten, Wohnungsreformer und berufener Vertreter der Volkswirtschaftslehre, sondern fast in der Allgemeinheit der Bevölkerung die Vorstellung, daß den vorhandenen Mängeln im Wohnungswesen, besonders den zu hohen Mieten, durch Maßregeln auf dem Gebiete der Gesetzgebung relativ leicht abzuhelfen ist, sobald nur der sich der Besserung entgegenstellende Widerstand der mit den Zuständen verbundenen Interessen überwunden sei.

So äußert sich u. a. Professor C. J. Fuchs[60]), daß die Massen der Bevölkerung nicht allein das Bewußtsein hätten, in unleidlichen Wohnungsverhältnissen zu leben, sondern daß auch die Mittel vorhanden seien, um ihnen zu helfen. Die Mißstände, welche der allgemeinen Wohnungsfrage, auch der Kleinwohnungsfrage in Deutschland zugrunde lägen, wurzelten sämtlich in Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung und verlangten entsprechende fundamentale Reformen.

Professor Eberstadt[61]) führt wörtlich aus: „Die Reformierung unserer städtischen Bodenverhältnisse ist ein Problem der inneren Verwaltung und kann nur durch die zweckentsprechende Gestaltung unserer Verwaltungseinrichtungen gelöst werden."

Es soll daher im Anschluß an das Ergebnis der Betrachtungen des vorigen Kapitels, nach welchem das Problem der Wohnungsmiete als auf natürlichen volkswirtschaftlichen Gesetzen beruhend festgestellt wurde, untersucht werden, welche mögliche Wirkung die in den Bestimmungen des neuen preußischen Wohnungsgesetzes gegebenen Maßregeln zur Besserung des Wohnungswesens gegebenenfalls auf die Mietverhältnisse ausüben können, und ob damit die namentlich von den Wohnungsreformern gehegten großen Erwartungen einer verschärften gesetzlichen Regelung der Stadterweiterungen und der besonderen Bebauungsarten, wie überhaupt gesetzliche Maßregeln, in dem erhofften Maße werden Erfüllung finden können.

---

[60]) Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, München und Leipzig 1917, S. 28 und 35.

[61]) Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Jena 1907, S. 208.

Wie schon angeführt, setzten um die Mitte des 19. Jahrhunderts, als die Uebelstände im Wohnungswesen besonders fühlbar wurden, neben einer systematischen wissenschaftlichen Behandlung der Wohnungsfrage[62]) gleichzeitig auch die verschiedenen Reformbestrebungen ein, welche in ihren Forderungen fast alle dahin zielten, die bestehende Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens nach zwei Hauptrichtungen hin umzuwandeln oder zu ergänzen. Einerseits sollten die weniger bemittelten Massen der Bevölkerung in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht einwandfreier wohnen, andererseits sollten die für diese Bevölkerungsklassen benötigten Wohnungen billiger oder wenigstens wirtschaftlich erschwinglicher werden, wobei die letztere Forderung den Mittelpunkt der „Wohnungsreform großen Stils" bildete.

Während einige deutsche Gliedstaaten schon eine mehr oder weniger befriedigende gesetzliche Regelung des Wohnungswesens frühzeitig herbeigeführt hatten, ließ der größte Staat des deutschen Reiches, Preußen, abgesehen von Sonderverordnungen in einigen Regierungsbezirken, eine notwendige Regelung der Wohnungsfrage durch ein allgemeines Wohnungsgesetz bisher vermissen.

Der Entschluß, auch für die Bevölkerung Preußens das Wohnungswesen durch allgemeine gesetzliche Maßnahmen einheitlich zu regeln und zu bessern, wurde erst um die Wende des Jahrhunderts durch die Thronrede bei der Eröffnung des Landtages am 8. 1. 1901 angekündigt. Es wurde hier betont, daß die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse namentlich in den dicht bevölkerten und überwiegend industriellen Gegenden, weitere, die verschiedensten Gebiete kommunaler und staatlicher Fürsorge berührende Maßnahmen erheische. Die Staatsregierung sei in Erörterung darüber begriffen, welche Anordnungen im Verwaltungswege zu treffen und welche einer gesetzlichen Regelung zuzuweisen sein würden, um die hervorgetretenen Mißstände zu mildern und namentlich dem Wohnungsbedürfnisse der minderbemittelten Klassen nach Möglichkeit abzuhelfen.

Der Gesetzentwurf wurde im August 1904 der Oeffentlichkeit zur Begutachtung vorgelegt, doch unterblieb infolge zeitweiliger Zweifel an der Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit vorläufig die weitere Förderung. Immerhin gab die Veröffentlichung des Entwurfes den Wohnungsreformbewegungen einen Anstoß, weiter auf die Notwendigkeit einer umfassenden Wohnungsgesetzgebung hinzuweisen. Zahlreiche Begutachtungen des Entwurfes und ergänzende Vorschläge führten erst im Jahre 1913 zur Veröffentlichung eines anderen, in manchen Punkten abweichenden Entwurfes, welcher im Dezember 1913 dem Abgeordnetenhause zur Beschlußfassung vorgelegt wurde. Nach einer Beratung in der Vollversammlung vom 14. 1. 1914 wurde die Vorlage in einem Ausschuß einer Aenderung unterzogen, die sich aus dem Bericht vom 6. Juli 1914 ergibt. Infolge Ausbruch des Krieges blieb die

---

[62]) Untersuchung und Zusammenfassung aller Ergebnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens im Jahre 1901. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 14—18.

weitere Beratung ausgesetzt, bis die damalige Session am 27. Juni 1916 geschlossen und damit die Weiterberatung überhaupt unmöglich gemacht wurde. In der Session 1916/18 kam der Entwurf, wieder in einigen Punkten geändert, im Dezember 1916 von neuem zur Beratung, bereichert durch einen Zusatz und begleitet von dem Bürgschaftssicherungsgesetz. Beide Gesetzentwürfe wurden durch Beschluß des Abgeordnetenhauses vom 9. 12. 1916 einem Ausschuß überwiesen, der das Ergebnis seiner Beratungen in dem Bericht vom 15. 3. 1917 niederlegte. Am 30. 4., am 1. und 2. 5. 1917 gelangten die beiden Vorlagen im Abgeordnetenhause zur Beratung und schließlich in veränderter Gestalt zur Annahme. Auch das Herrenhaus nahm manche Aenderung vor: 1. Lesung am 10. 5. 1917, Bericht der Kommission vom 4. 1. 1918; 2. und 3. Lesung am 15. 1. 1918. Die abermalige Beratung fand im Abgeordnetenhause am 23. und 24. Januar, im Herrenhause schließlich am 9. März 1918 statt. Der Geltungsbeginn wurde auf den 1. April 1918 festgesetzt. Am 28. 3. 1918 erhielt das Wohnungsgesetz die allerhöchste Unterschrift und fand auf Seite 23 der preußischen Gesetzsammlung in der am 1. 4. 1918 ausgegebenen Nummer 9 seine Veröffentlichung.

Wohl dem verstärkten Einfluß der Wohnungsreformbestrebungen und nicht zum wenigsten den Einwirkungen des Krieges mit den zu erwartenden ungünstigen Verhältnissen im Wohnungswesen bei Friedensschluß ist es zuzuschreiben, daß die preußische Regierung ihr Wohnungsgesetz nunmehr nach mehr als 17 Jahren seiner Ankündigung zur Einführung brachte, zu einer Zeit, wo schon die Segnungen einer ersprießlichen staatlichen Fürsorge auf dem Gebiete des Wohnungswesens hätten wirken müssen. Vielleicht läßt auch die Zögerung schon den meinen Betrachtungen vorauszunehmenden Schluß zu, daß sich die maßgebenden Stellen selbst wenig von der Wirkung des Gesetzes für die spezielle Besserung der Kleinwohnungs- und Mietfrage versprachen.

Es war natürlich nicht möglich, daß alle Forderungen aus dem umfangreichen Kranz von Reformvorschlägen, wie sie insbesondere das Programm des deutschen Vereins für Wohnungsreform für die Zweite Deutsche Wohnungskonferenz am 9. 11. 1912 in Frankfurt a. M. aufgestellt hat, und die sich neben der Reform der Bebauungspläne, Bauordnungen, Wohnungspflege, der Bodenfrage, Parzellierung, Aufschließung und Dezentralisation, mit der Reform auf dem Gebiete des Realkredits, des Schätzungswesens, der Steuerpolitik und des Miet- und Baurechtes befassen, in einem Wohnungsgesetz vereinigt ihre Berücksichtigung finden konnten. Die getroffene Auswahl erklärt sich wohl aus dem Bestreben der preußischen Regierung, besonders den Hauptforderungen der Reformbestrebungen nachzukommen und für ihre weniger bemittelten Klassen der Bevölkerung reichliche, billige und gesunde Klein- und Mittelwohnungen zu beschaffen. Andererseits soll wohl aber auch durch ihre Initiative als führende Macht im deutschen Reiche, den Gliedstaaten eine Anregung zur Nachahmung gegeben und nicht zum wenigsten das Reich selbst zum Fortschreiten

auf diesem Wege und zu ergänzenden gesetzlichen Maßnahmen veranlaßt werden, wie es ja inzwischen nach Erlaß des preußischen Wohnungsgesetzes mehrfach erfolgt ist.

Es würde im Rahmen der mir gestellten Aufgabe zu weit führen, alle die einzelnen Bestimmungen des Wohnungsgesetzes näher zu beleuchten und sie in Bezug auf ihren Wert für die Mietfrage zu untersuchen. An Hand der mir vorliegenden Ausgabe über das Wohnungsgesetz von Dr. Otto Stölzel[63]), werde ich daher nur eine kurze Darlegung der Bestrebungen des Gesetzes geben, um hierauf durch allgemeine Auseinandersetzungen im Anschluß an die Untersuchungen im vorangehenden Kapitel zum weiteren Resultat meiner Abhandlung zu gelangen.

Das Wohnungsgesetz will in seinen ersten vier Artikeln, die sich mit dem Baugelände (Aenderung des Gesetzes, betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875), der Enteignung mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis, der Ein- und Umgemeindung und den baupolizeilichen Vorschriften, Bauordnungen beschäftigen, die für den Privatbauunternehmer bestehenden Hemmnisse, die ihn vom Bau kleiner Wohnungen abhalten, möglichst beseitigen. Nach den gegebenen Richtlinien für die Aufstellung der Bebauungspläne und Bauordnungen sollen durch eine sachgemäße Straßenführung mit einer dem Wohnungsbedürfnis entsprechenden geringen Bemessung der Breite, eine geringe Tiefe der Baublöcke, durch die Beschränkung der Ausnutzung der Gebäude nach Höhe und Fläche unter möglichster Verdrängung des Massenmiethauses und Förderung des Kleinhausbaues, durch Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen entsprechend der verschiedenen Zweckbestimmung der Gebäude, die hohen verteuernden Anforderungen an Bodenpreise und Herstellungskosten der Gebäude so ermäßigt werden, daß die Kleinwohnungen billiger werden. Kleinhaus und Kleinwohnungsviertel sollen durch Ermäßigung und Stundung der Straßenbeiträge eine Begünstigung erfahren. Zur Erlangung besserer Baugrundstücke und zur Vermeidung schädlicher Bodenzersplitterungen bei der Feststellung der Baufluchtlinien wird die Beseitigung der störenden sogen. Baumasken durch Entziehung von seiten der Gemeinden gefordert, die Ein- und Umgemeindung erleichtert und die Enteignung beschleunigt. Eine in den Bebauungsplänen geforderte größere Weiträumigkeit der Städte und Auflockerung der Wohndichte innerhalb der Baublocks durch eine offene Bauweise in besonderen Wohnvierteln unter Scheidung von vorwiegend für gewerbliche Zwecke bestimmten Ortsteilen, die Anlegung von Spiel- und Erholungsplätzen, Gartenanlagen und Laubensiedlungen vor den Toren der Städte und die gestellten Anforderungen an die Einrichtung zweckmäßiger Wohnungen erstreben die Hebung der öffentlichen Gesundheit und Sittlichkeit.

Diese ersten vier Artikel gelten ohne Unterschied der Größe für Stadt- und Landgemeinden, während die Vorschriften der folgenden

[63]) Stölzel, O., Wohnungsgesetzgebung in Preußen, Berlin 1918.

drei Artikel, welche sich mit der Benutzung der fertiggestellten Wohnungen befassen (Wohnungsordnung und Wohnungsaufsicht), sich also mehr an den Inhaber der Häuser und Wohnungen wenden, zwischen größeren und kleineren Ortschaften unterscheiden. Hiernach sind die Gemeinden und Gutsbezirke mit mehr als 10 000 Einwohnern gezwungen, den kleineren ist es anheimgestellt, eine Polizeiverordnung zu erlassen, welche die Benutzung der Gebäude bezw. Wohnungen zum Wohnen und Schlafen regelt (Wohnungsordnungen), ohne daß dem Hausbesitzer der bei der Durchführung der Wohnungsordnung etwa entstehende Schaden ersetzt wird. Die einzelnen Wohnungsordnungen müssen den verschiedenen örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Es ist deshalb von einer allgemeinen Festlegung der Zahl von Menschen, mit denen die Wohnung einer bestimmten Größe höchstens belegt sein darf, sowie von Mindestanforderungen, die für die Beschaffenheit einer Wohnung zu stellen sind, abgesehen worden und nur eine Mußvorschrift für Mindestansprüche an Räume zur Unterbringung von Arbeitern im Anschluß an die festgelegten Richtlinien für Wohnungsordnungen gegeben. Die Wohnungsordnungen sollen sich mit der polizeibehördlichen Regelung in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht innerhalb der Familie oder in Verbindung mit Zimmerabnehmern befassen, für die Beschaffenheit der Räumlichkeit selbst oder der sonstigen zur gemeinsamen Benutzung der Hausbewohner dienenden Teile des Hauses. Zur Durchführung derselben, sowie der örtlichen Wohnungsaufsicht, welche sich mit der Aufdeckung der Zustände im Wohnungswesen durch fortlaufende Kenntnisnahme, insbesondere durch Besichtigung der Räume, mit der Fernhaltung und Beseitigung der Mißstände, mit der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse namentlich der Minderbemittelten und der Ueberwachung der Wohnungsordnungen befassen soll, ist den Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern die Errichtung eines Wohnungsamtes vorgeschrieben, während in den Gemeinden mit 50—100 000 Einwohnern die Kommunalaufsichtsbehörde die Einrichtung verlangen und in Gemeinden von 10 bis 50 000 Einwohnern die Anstellung von Wohnungsaufsehern vorschreiben können. Sowohl den Wohnungsordnungen wie der Wohnungsaufsicht werden aber nicht alle Wohnungen unterstellt, sondern nur die mit vier Räumen oder weniger und außerdem die größeren Wohnungen, sofern sie Zimmermieter, Einlieger oder Schlafgänger aufnehmen, soweit sie als Wohn- und Schlafräume für Dienstboten, Arbeiter oder Angestellte des Inhabers benutzt werden, im Keller- und Dachgeschoß liegen und sofern es sich um Ledigenheime oder Arbeiterwohnhäuser handelt. Die Aufsicht über die Wohnungen soll unbeschadet der allgemeinen gesetzlichen Befugnisse der Ortspolizeibehörden als Gemeindeangelegenheit gehandhabt werden, wodurch den Gemeindevertretungen das Selbstbestimmungsrecht im Wohnungswesen im weiten Maße übertragen wird, da nur im äußersten Falle, wenn anderweitige Abhilfe nicht zu schaffen ist, mit kommunalen polizeilichem Zwang als neues Gebilde im preußischen Recht, unter Berücksichtigung gegebener mildernder Bestimmungen der Mieter zur Räumung der

Wohnung veranlaßt werden soll. Schließlich schreibt das Gesetz noch den Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern die Einrichtung eines Wohnungsnachweises mit polizeilichem An- und Abmeldezwang zur Unterstützung der Mieter bei der Wohnungssuche vor.

An weiteren Vorschriften werden in dem folgenden Artikel 20 Millionen Mark von der Staatsregierung zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit gestellt, die zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden sind, wobei diese Maßnahme nur der erste Schritt auf dem neuen Wege staatlicher Kreditfürsorge für das Wohnungswesen bedeuten soll.

Es steht wohl außer Zweifel, daß alle diese gesetzlichen Vorschriften, die das Wohnungswesen in den angegebenen Beziehungen zu bessern suchen, vom Standpunkte des Technikers und Hygienikers aus betrachtet zum großen Teil ihre Berechtigung haben und auch geeignet erscheinen, beizutragen, daß namentlich auch die weniger wohlhabende Bevölkerung in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung einwandfreier wohnt. Ob sie aber auch der Nationalökonom in wirtschaftlicher Beziehung für geeignet hält, das Wohnungswesen durch eine Verbilligung der Mieten, dem Kernpunkt der Frage, zu bessern, soll Gegenstand meiner Betrachtungen sein.

Die gegebenen Vorschriften über Bebauungspläne und Bauordnungen sollen bezwecken, der Ausnutzung der Grundstücke Grenzen zu ziehen, um damit die Steigerung des Bodenpreises zu verhindern. Alle freien Plätze, breiteren Straßen, Vorgärten usw., die der Bebauungsplan vorsieht, jede Beschränkung in der Ausnutzung der Grundstücke in horizontaler und vertikaler Richtung durch die Bauordnungen müssen notwendigerweise den Wert des Bodens beeinflussen, da die Ausnutzung des Bodens von der auf ihm errichteten Anzahl Wohnungen beeinflußt wird. Die Stadtverwaltungen haben somit in den Baubeschränkungen, deren Erlasse ihnen auch auf Grund des Fluchtliniengesetzes vom Jahre 1875 in Preußen allerdings bisher schon möglich war, ein Mittel in der Hand, auf den Bodenwert und damit auf den Preis einzuwirken, ihn gegebenenfalls niedriger zu halten, um wenigstens in einzelnen Bezirken und Bauzonen eine landhausmäßige Bebauung und den Kleinhausbau zu ermöglichen. Keinesfalls aber können diese behördlichen Maßnahmen die Bodenpreise allgemein niedriger halten, oder gar den Preis für die einzelnen Wohnungen herabdrücken.

Wie in der früher besprochenen Einwirkung des Hochbaues auf die Grundrente festgestellt wurde, ist die Grundrente, die durchschnittlich auf die gleiche Wohnfläche entfällt, bei intensiver baulicher Ausnutzung des Bodens niedriger als bei extensiver Bebauung unter sonst gleichen Verhältnissen. Für die Belastung des Mieters kommt aber nur die Grundrente in Betracht, die auf den Quadratmeter Wohnfläche entfällt.

In diesem Sinne wendet sich auch Prof. A. Voigt[64]) bei der Be-

[64]) Zeitschrift für Sozialwissenschaft, Neue Folge, 1. Jahrg., S. 459.

sprechung der von dem Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine versandten „Vorläufigen Gesichtspunkte zu Grundsätzen für neuzeitliche Bauordnungen“ gegen die auch dort eingedrungenen Anschauungen. Die Beschränkung baulicher Ausnutzung könnte niemals billige Wohnungen, sondern — günstigenfalls — nur niedrige Bodenpreise erzeugen. Man sollte von Architekten wahrlich erwarten, daß sie aus Erfahrung wissen, daß niedrige Bodenpreise nicht das geringste nützen, wenn sie lediglich durch Baubeschränkungen erkauft sind.

Alle diese Vorschriften des Wohnungsgesetzes über Baubeschränkungen in Bebauungsplänen und Bauordnungen können somit nicht den Mietpreis in dem gewünschten Sinne herabsetzen, sondern sie treffen nur den Eigentümer des Grund und Bodens, da sie in erster Linie den Gesamtgrundstückswert und Preis beeinflussen. Ob die Gesamtgrundrente der Grundstücke einer Stadt je nach der Art der Bebauung oder der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse hoch oder niedrig steht, kann den Mieter der Wohnung wenig oder garnicht berühren, zumal der Mietpreis der fertigen Wohnungen von anderen maßgebenden Faktoren beeinflußt wird, die den Grundstückswert weniger, nur soweit die Verzinsung des Preises in Betracht kommt, berühren.

Wenn andererseits die absoluten Bodenpreise bei einer intensiven Grundstücksausnutzung, also bei Hochbau höher werden, dem Grundstücksbesitzer also eine höhere Rente abwerfen, ohne daß es nötig ist, höhere Mietpreise zu fordern, ist der Ersparnis an Baukosten bei denselben zu verdanken.

Daß behördliche Einwirkungen auf die Bebauung der Grundstücke nur unter gewissen Umständen, nämlich wenn in einem Ort nach der Einwohnerzahl, seinem wirtschaftlichen Charakter und seiner Wohnsitte eine intensivere als nach der Bauordnung zulässige Bebauung die angebrachte sein würde, einen Einfluß auf die Bodenpreisbildung gewinnen können und meist nur die Art der Bebauung verhindern, die unter den genannten Umständen die billigste sein würde, zeigt auch schon die Zurückhaltung, welche die Baubehörden in dieser Beziehung bisher schon an den Tag legten, was sicher anders sein würde, wenn sie auch damit den Mietpreis beeinflussen könnten.

Wenn auch andererseits die Bauordnungen eine größere Intensität der Bebauung erlauben, so werden sie doch nicht imstande sein, die Stockwerkszahl der Häuser zu erhöhen, noch die Grundstückspreise entsprechend in die Höhe zu treiben, d. h. trotz der Folgeerscheinung, nach welcher mit der wachsenden Größe der Städte die Intensität der Bebauung zunimmt, würde in den Wohnungen der hohen Stockwerke niemand wohnen wollen, wenn die herrschende Bauweise des Ortes den wirtschaftlichen Verhältnissen nach eine niedrige ist, wie sie in der Wohnsitte der Bevölkerung zum Ausdruck kommt. Es werden dementsprechend schon im allgemeinen, wenn auch die Bauordnungen eine höhere Bauweise zulassen, nur solche Bauten errichtet werden, deren Geschoßlage der in der Stadt herrschenden Neigung

entsprechen, ebenso wie schon eine Schichtung von Mietergruppen in der für jede Gruppe am wertvollsten erscheinenden Wohnungsgattung erfolgt. Die Wohnungen im ersten Stock, die als besonders wertvoll gelten, werden von wirtschaftlichen leistungsfähigen Mietern unter teilweiser Ueberbietung bevorzugt werden, während diejenigen im zweiten Stockwerk oder Erdgeschoß erst dann in diese Mieterklasse einbezogen werden, wenn der Vorrat nicht mehr ausreicht, sodaß die Preise für die Wohnungen in den niederen Stockwerken gegenüber den höheren schließlich relativ soweit steigen könnten, daß es für den Grundstücksbesitzer von Vorteil wäre, nur Häuser mit wenigen Stockwerken zu errichten.

Die Bestätigung der besonderen Artung der Wohnhäuser in der Intensität der Bebauung nach der Wohnsitte und sozialen Schichtung finden wir einerseits schon in der früher erwähnten Tatsache, daß im Osten Deutschlands die Mietkaserne zu einer fast allgemeinen Erscheinung wurde, während auf der gleichen städtebaulichen Entwicklungsstufe im Westen das kleine und das mittlere Bürgerhaus seine Vorherrschaft behauptet hat.

Betrachtet man nun noch die Wirkung der durch das Wohnungsgesetz verschärften Baubeschränkungen in bezug auf die durch sie verursachte Vergrößerung der Ausdehnung der bebauten Fläche einer Stadt, so ergibt sich nach den Darlegungen des vorhergehenden Artikels, daß eine flachere Form der Stadtanlage auch eine höhere Grundrente zur Folge hat, da mit der Schnelligkeit des Wachstums eines Ortes für das noch außerhalb der Bebauungszone liegende billigere Baugelände die Aussicht vorhanden ist, in die Zone der höheren städtischen Grundrente einzurücken. In früheren Betrachtungen über die sogen. Citybildung wurde schon erwähnt, daß diese in unseren Großstädten durch die Bauordnungen verhindert wird, die Geschäftsviertel sich also auf einen größeren Raum ausdehnen. Der Erfolg ist also, daß die gesetzlichen Bestimmungen, welche eine größere Ausdehnung der bebaubaren Fläche der Städte veranlassen, die natürliche Wertentwicklung im Stadtinnern künstlich zurückhalten und sie vielmehr an der Peripherie der Städte beschleunigen. Aehnlich ist es demnach auch dort, wo die Bauordnungen in einer sonst gut geeigneten Wohnlage für intensivere Bebauung eine flache, landhausmäßige Bebauung vorschreiben.

Bei einer gesteigerten Grundrente wird aber, wie wir gesehen haben, der Flachbau wirtschaftlich unmöglich, da eine entsprechende Verzinsung durch die Mieten nur unter besonderen Umständen (Lage, Wohnsitte) zu erreichen ist. Zwingen also die Wohnungsverhältnisse, hier unter verschärften Baubeschränkungen Kleinhausbauten zu errichten, so kann der Erfolg nur sein, daß eine allgemeine Mietsteigerung einsetzt. Ob dabei die im Wohnungsgesetz vorgesehene, ganz oder teilweise Erlassung, Ermäßigung oder Stundung der Kosten für die Straßenherstellung und der Anliegerbeiträge für Kleinwohnungs- und Kleinhausviertel die beabsichtigte Wirkung zur Ermäßigung der Mieten haben wird, erscheint m. E. auch zweifelhaft, außerdem müssen die

hierdurch den Gemeinden auferlegten erhöhten finanziellen Verpflichtungen doch auch wieder zur Mehrbelastung der Mieter führen, wenn auch in der Form von Steuern nicht in dem, die minderbemittelten Familien treffenden Maße.

Die Zurückdrängung der Wohnviertel aus dem Stadtinnern und die Ausdehnung derselben in einem größeren Umkreis der Städte durch entsprechende Bebauungspläne und Bauordnungen, wie auch die Errichtung kleiner Einfamilienhäuser in der die strengen Bauvorschriften der Großstädte und die dadurch verursachte Verteuerung weniger berührenden größeren Entfernung, wird aber wieder die Schaffung ausreichender schneller Verkehrsmittel zur Folge haben, welche es allerdings ermöglichen, billigere Wohnungen in gesunden Vororten zu wählen, trotz der natürlichen Abneigung vieler Menschen, namentlich der deutschen Bevölkerung, abseits vom geschäftlichen Verkehr oder von der Arbeitsstätte zu wohnen. Wenn auch andererseits nach der Einrichtung zahlreicher Verkehrsmöglichkeiten für einen größeren Teil der Bevölkerung kein zwingender Grund mehr vorliegt, dicht an der Erwerbsstätte zu wohnen, so werden doch aber auch die niedrigeren Mieten durch die nicht unerheblichen täglichen Fahrkosten und durch den Verlust an Zeit wieder aufgehoben. Außerdem muß diese Bebauung bei einer durch sie bewirkten weitgehenden Ausdehnung der Wohnviertel infolge der notwendig werdenden Verkehrsmittel wiederum den Wert des Bodens steigern, da hiermit die entfernte Lage zum Geschäftszentrum weniger ins Gewicht fällt, wie schon Heinrich von Thünen in seiner Schrift: „Der isolierte Staat" darauf hinweist, daß Wege und Bahnen die Grundrente besonders beim Wohnboden nivellieren. Gerade dieser Umstand soll ja aber durch die gesetzlich zu bewirkende andere Organisation der Stadterweiterung vermieden werden.

Nunmehr wäre noch allgemein die Wirkung derjenigen Vorschriften in den Bauordnungen zu betrachten, welche nicht den Grundstückswert beeinflussen, sondern den Mieter und weiter den Vermieter direkt belasten, also die Bestimmungen des Gesetzes, welche das Wohnen selbst betreffen und verlangen, welche Wohnungen für die einzelnen Familien nach der Zahl der Mitglieder, welcher Rauminhalt in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht für dieselben notwendig ist, und welche Beschaffenheit die Wohnungen selbst in dieser Beziehung haben müssen.

So sehr zu begrüßen diese Bestrebungen des Gesetzes an sich sind, so ist es wohl auch sicher, daß alle Verbesserungen der Wohnungen, wie z. B. höhere Räume mit ausreichenden Belichtungs-, Lüftungs- und Heizungsanlagen, sanitären Abortanlagen, besseren Zugangsmöglichkeiten, Vorgärten, ausreichenden Hofanlagen, möglichste Trennung der Familien usw., die Baukosten erheblich erhöhen und die Aufwendungen hierfür natürlicherweise eine wirtschaftliche Mehrbelastung für die Wohnungsmieter und Vermieter bedeuten müssen, wie es ja im vorigen Kapitel bei der Untersuchung der Einwirkung der Gebäudeherstellungskosten auf die Wohnungsmieten nachgewiesen

wurde. Der besondere Erfolg ist also, daß bei jeder Verschärfung der Bestimmungen über Hygiene die wirtschaftliche Kraft der Mieter betroffen wird, da dieser schließlich dazu gezwungen wird, mehr für sein Wohnungsbedürfnis auszugeben, als er vielleicht nach seiner wirtschaftlichen Lage dazu imstande ist. Daß hierdurch in der Hauptsache die weniger bemittelten Massen der Bevölkerung betroffen werden, läßt sich kaum leugnen. Verschlechtert sich aber die Zahlungsfähigkeit dieser Bevölkerungsschichten, so kann dieser Umstand schon dazu führen, daß sich die Bautätigkeit ganz von der Herstellung von Kleinwohnungen abwendet, zumal wenn durch die Bestimmungen der Bauordnungen zu einer allzugroßen Einschränkung der Ausnutzung der Grundstücke und Verhinderung des Baukosten ersparenden Hochbaues noch hohe Anforderungen an die Bauausführung in konstruktiver Beziehung gestellt werden, sodaß der Kleinhausbau unlohnend wird. Hinzu kommt noch, daß die Bauunternehmer an sich schon bei der Herstellung von Kleinwohnungen mit häufigeren Mietausfällen und größeren Reparationskosten durch häufigere Umzüge zu rechnen haben. Auf diese durch das Wohnungsgesetz unwesentlich gemilderten technischen Vorschriften über Verwendung der Materialien unter weitgehender Ausschließung des Holzbaues, über Fundament- und Mauerstärken, Zimmer-, Keller- und Bodenhöhen, Ausbau der Straßen usw. deren Durchführung im Interesse des Verkehrs und der Feuersicherheit von der Baupolizei streng überwacht wird, war es zurückzuführen, daß im Gegensatz zu englischen und amerikanischen Städten in deutschen Ländern vorwiegend der mehrstöckige Miethausbau zur Ausführung gelangte, während der Flachbau aus hygienischen und sittlichen Gründen für erstrebenswert gehalten wurde.

So machte sich auch in den letzten Jahren vor dem Kriege eine Strömung zugunsten des billigeren englischen Landhauses, sogar in höheren Verwaltungskreisen geltend, obwohl diese Flachbauten in der gleichen Ausführung in unserem Klima nicht möglich waren, ganz abgesehen davon, daß sie nach den bei uns geltenden Bestimmungen ausgeführt, zu teuer wurden. Erfahrungen hierzu sind z. B. nach Erlaß des allgemeinen Baugesetzes von 1900 für das Königreich Sachsen gemacht worden. Aus den verschiedenen Kreisen erhoben sich bald die Stimmen, welche den hygienischen und anderen hohen Anforderungen dieses Gesetzes die Schuld an der Einschränkung des Kleinhausbaues zuschrieben. Bei den durch die Beschränkung der Stockwerks- und Wohnungszahl und durch die offene Bauweise verursachten hohen Kosten in der Ausführung der Häuser würden, so meinte man, die Mieten der Arbeiterwohnungen die Zahlungsfähigkeit der Arbeiter nach ihren Löhnen übersteigen.

Abgesehen davon, daß diejenigen behördlichen Bestimmungen, die den Kleinhausbau unter gesundheitlicher Begründung erstreben, die Mieten dieser Wohnungen verteuern, zwingen sie auch zum größten Teil die Bewohner zum Aufenthalt in kleineren Räumen, als in den oft einem geringeren Mietpreis entsprechenden Wohnungen in Mietkasernen. Trotz einer allerdings meist größeren Zahl der Räume, die

in einem Kleinhaus zu einer Wohnung gehören und welche das Wohnungsgesetz aus sittlichen und hygienischen Gründen zur Trennung der Geschlechter an sich berechtigterweise erstrebt, werden diese Vorzüge durch die Verkleinerung der Räume, durch den Verzicht auf Kellerräume und oft auch auf bessere innere und äußere Ausstattung wieder aufgehoben. Als Beweis hierzu könnten die Verhältnisse, wie sie uns in dem für Bremen typischen Kleinhausbau entgegentreten, angeführt werden. Einesteils sind hier diese Wohnungen verhältnismäßig teurer, andererseits zeichnen sie sich durch eine außerordentliche Kleinheit der Räumlichkeiten aus, so daß meist schon nicht der von den Hygienikern geforderte Mindestluftraum für den Kopf der Inwohner vorhanden ist.

Diejenigen gesetzlichen Vorschriften, die sich mit der Ueberwachung der vorhandenen Wohnungen in Bezug auf an diese gestellte Anforderungen bei der Vermietung und bei ihrer Benutzung durch den Mieter befassen, Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht, können zwar die zahlreichen vorhandenen Mißstände vieler Ortschaften, welche durch eine Zusammendrängung der Familien ohne Trennung der Geschlechter unter Beteiligung von Abmietern und Schlafgängern beiderlei Geschlechter hervorgerufen werden, unter gewissen Umständen abstellen. Sie belasten aber andererseits den Vermieter und in der Hauptsache den Mieter wirtschaftlich in der verschiedensten Weise, sodaß auch der Wert dieser gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Bedeutung für die Besserung der Wohnungsverhältnisse durch Herabsetzung der Mieten zweifelhaft erscheint. Die Härten, welche sich für den Hausbesitzer bei einer Beanstandung von Wohnungen durch die Wohnungsinspektion, namentlich in älteren Häuservierteln der Städte oft ergeben, ohne daß ihm eine besondere Schuld zugemessen werden kann oder eine unmittelbare Schädigung der Bewohner zu befürchten ist, kennzeichnet der hessische Landeswohnungsinspektor besonders in seinem Bericht für das Jahr 1906: „In Ansehung der zahlreichen recht alten Häuser wird die Wohnungsinspektion vor ein schwieriges Problem gestellt. Denn wie soll sie sich gegenüber diesen Wohnungen verhalten, die vielfach den häufigen hygienischen und sittlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen, deren baulicher Zustand ein minderwertiger ist und in denen mit der Länge der Zeit gesundheitliche Uebelstände zutage treten? Wenn infolgedessen Schädigungen der Bewohner in gesundheitlicher oder sittlicher Beziehung zu befürchten sind, muß freilich ein Verbot jener Wohnungen oder die Anordnung entsprechender Reparaturen eintreten, selbst auf die Gefahr hin, daß dem Hausbesitzer dadurch Schaden erwächst. Für manchen Hausbesitzer kann ein solches Verbot oder eine derartige Anordnung freilich in Anbetracht seiner Vermögensverhältnisse eine schwere wirtschaftliche Last bedeuten."

Die gleiche wirtschaftliche Wirkung können die Verordnungen der Wohnungspflege für den Mieter und im weiteren Sinne für den Abmieter haben. Wenn z. B. die Wohnungsinspektion bestimmt, daß die Zahl der Wohnräume für die Kopfzahl der Familie unter Berück-

sichtigung der Geschlechter beim Heranwachsen der Kinder oder bei Aufnahme familienfremder Personen nicht mehr ausreichend ist, so wird diese Familie bei einem angeordneten Umzuge leicht gezwungen, eine für ihre Verhältnisse zu große Wohnung zu mieten, also mehr für die Miete aufzuwenden als sie im Verhältnis zum Einkommen imstande ist.

Sollten die Bestimmungen der Wohnungspflege einen wirklichen Erfolg herbeiführen, so ist natürlicherweise Voraussetzung, daß genügend leerstehende Wohnungen in einer Stadt für die zum Umzug genötigten Familien zur Verfügung stehen. Die Erfahrungen bei vorhandenen entsprechenden Einrichtungen lehren allerdings teilweise schon, daß solche Bestimmungen nur auf dem Papier stehen und nicht in der gewünschten Weise zur Geltung kommen, da die erforderlichen Leerwohnungen fehlen.

Einesteils liegt bei einem Wohnungsmangel für die Mieter die Gefahr nahe, entweder keine oder eine ebenso schlechte, vielleicht auch oft noch eine schlechtere Wohnung beziehen zu müssen, also außer mancherlei Unannehmlichkeiten noch wirtschaftlich durch hohe Umzugskosten geschädigt zu werden. Aus der Erkenntnis dieses Umstandes heraus ist es wohl auch zu erklären, daß dem Wohnungsgesetz die erwähnten milderen Bestimmungen in der Wohnungspflege beigefügt worden sind, nach welchen Anforderungen, die den Wohnungsinhaber zu einem Wohnungswechsel nötigen, erst sechs Monate nach Erlaß der Wohnungsordnung gestellt werden sollen und welche die Einrichtung von Wohnungsnachweisen zur Unterstützung der zum Umzug gezwungenen Personen bei der Suche nach besseren Wohnungen vorsehen.

Andererseits kann aber auch eine strenge und allzu rasch durchgeführte Wohnungspflege einen bedeutenden Einfluß auf den Wohnungsmarkt dadurch verursachen, daß bei einer Ausschaltung vieler Wohnungen, als für Wohnungszwecke ungeeignet, eine plötzliche gesteigerte Nachfrage nach bezugsfertigen Wohnungen, insbesondece nach Kleinwohnungen eintritt und hierdurch wieder entsprechend dem im vorigen Kapitel nachgewiesenen besonderen Einfluß von Angebot und Nachfrage eine Steigerung der Mieten hervorgerufen werden kann. Als Beweis dieser Tatsache wären die Verhältnisse in Hamburg nach der Choleraepidemie anzuführen. Die notwendige Sanierung ungesunder Häuser hatte hier ein Anziehen der Mietpreise in dem Maße zur Folge, daß der Senat außerordentliche Maßnahmen zur Abstellung ergreifen mußte.

Es kann also gesagt werden, daß nur eine vorsichtige und geschickte Durchführung der Wohnungspflege bei hierfür günstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, sowohl der Mieter in Bezug auf ihr Einkommen, als auch auf dem Bau- und Wohnungsmarkt eine gewünschte Wirkung hervorbringen kann, andernfalls sie wirtschaftlich schädigend wirkt.

Entsprechend einer durch die Wohnungspflege eingetretenen Verminderung vermietbarer Wohnungen muß also eine entsprechende

erhöhte Steigerung in der Wohnungsherstellung als wichtigstes Erfordernis zur Vermeidung eines Wohnungsmangels und der sich hieraus ergebenden Mieterhöhung einsetzen. Wie schon früher auseinandergesetzt, ist aber die Wohnungsproduktion von den mannigfachsten wirtschaftlichen Einwirkungen, besonders von dem Kapitalmarkte direkt abhängig.

Die Verhältnisse waren aber schon bei Erlaß des Wohnungsgesetzes und sind mehr noch in der Gegenwart äußerst ungünstig, sodaß damit auch schon eine segensreiche und wirksame Durchführung der Wohnungspflege entfällt, wie es auch die gegenwärtigen Zeiten besonders beweisen. Auch die, wohl aus dieser Erkenntnis heraus im Wohnungsgesetz aufgenommene und an sich zu begrüßende m. E. mit die wertvollste Bestimmung zur Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch Bereitstellung staatlicher Geldmittel, kann hier in dem vorgesehenen Umfange wohl kaum einen entscheidenden Einfluß ausüben, zumal damit gleichzeitig eine gewisse Unterbindung der bisher für den Wohnungsmarkt besonders in Frage kommenden privaten Gebäudeherstellung, namentlich des ohne staatliche Unterstützung in der Jetztzeit zu teuer werdenden Kleinhausbaues, herbeigeführt wird.

Fassen wir nun die Betrachtungen dieses Kapitels zusammen, so können wir mit Hinweis auf das Ergebnis der im ersten Kapitel vorangegangenen Untersuchungen sagen, daß die im Wohnungsgesetz gegebenen Bestimmungen über Bebauungspläne und Bauordnungen, Beschränkung der Ausnutzung der Grundstücke, Weiträumigkeit der Bebauung, Einschränkung der Gebäude nach Höhe und Fläche unter Verdrängung des Massenmiethauses und Förderung des Kleinhauses, wohl kaum die Wirkung auf den Bodenwert und die Herstellungskosten haben werden, welche für eine Verbilligung der Wohnungsmieten erhofft wird.

So sehr die Bestrebungen des Gesetzes von kulturellen Gesichtspunkten aus zu begrüßen sind und für die Hebung der Volksgesundheit Bedeutung haben, sie können nach der Lage der Verhältnisse in unseren Städten kaum eine Verbilligung des Wohnhausbaues ermöglichen. Vielmehr müssen sie teilweise zu einer Mehrbelastung der Mieter führen.

Sind die Grundlagen für die in unserer Zeit notwendige Wohnungsproduktion schon ungünstig, so können die meisten Verordnungen noch dazu beitragen, die Lage des Wohnungsmarktes und alle übrigen davon abhängigen Erscheinungen noch zu verschlechtern.

Es kann also wohl gesagt werden, daß die in das neue preußische Wohnungsgesetz gesetzten Erwartungen, die Wohnungsmieten namentlich zu Gunsten der weniger bemittelten Klassen der Bevölkerung herabzusetzen und dauernd in einer mäßigen Höhe zu erhalten, wohl kaum ihrer Erfüllung finden werden, und daß auch damit auf die Abstellung aller sonstigen Mängel im Wohnungswesen nur eine bescheidene Wirkung erhofft werden kann, wozu besonders ungünstige wirtschaftliche Verhältnisse bei Erlaß des Gesetzes den Wert desselben noch beträchtlich verringern.

Auch in amtlichen Kreisen wird das Wohnungsgesetz in diesem weniger günstigen Sinne beurteilt. Ein bei der Beratung des Gesetzes beteiligtes Mitglied des preußischen Herrenhauses, Oberbürgermeister Scholz[65]), Danzig, Beirat für Städtebau und städtisches Wohn- und Siedlungswesen, führt etwa folgendes aus: Wenn es auch keinem Zweifel unterläge, daß unsere Wohnungsverhältnisse einer Gesundung dringend bedürfen und wenn es auch ebenso unzweifelhaft sei, daß sich besonders nach Beendigung des Krieges ein großer Mangel vor allem an Kleinwohnungen herausstelle, so sei es doch ebenso zweifellos, daß sich dieser Gesetzentwurf überhaupt nicht eigne, eine wesentliche Besserung unserer Wohnverhältnisse zu bringen. „Der Wohnungsgesetzentwurf ist eine unzulängliche, zum Teil eine direkt schädliche Flickarbeit." Man müsse ihm zustimmen, wenn er sage, daß durch diesen Gesetzentwurf die Wohnungsnot nicht gehoben werden kann. Die hierfür eigentlich allein in Betracht kommende Bestimmung sei die Bereitstellung der 20 Millionen Mark in Artikel 6, aber auch an dieser Bestimmung habe man keine reine Freude, da nicht feststehe, ob und in welchem Umfange hierdurch die bisher vom Staate für Kleinwohnungsbauten seiner Beamten und Arbeiter bereitgestellten Mittel beschränkt würden.

Auch das auf Veranlassung des Vorstandes des preußischen Städtetages zur Prüfung der Bedeutung des zweiten Wohnungsgesetzentwurfes für die praktische Lösung der Wohnungsfrage verfaßte Gutachten tritt schon im Eingange der Auffassung entgegen, als ob die Wohnungsfrage im Wege der Gesetzgebung, insbesondere der Landesgesetzgebung, überhaupt restlos gelöst werden könnte.

Bemerkt sei zu diesen Beurteilungen noch, daß das Gesetz selbst keine wesentliche Aenderung gegenüber seinem Entwurf brachte.

Im weiteren Sinne könnte hier noch die Frage gestellt werden, ob allgemein betrachtet gesetzliche Maßnahmen überhaupt einen Erfolg für die Herabsetzung oder dauernde Regelung der Mieten haben können.

Die Antwort könnte m. E. dahingehend lauten, daß diese Möglichkeit nur vorhanden sein würde, wenn die Mietsteigerungen auf künstlichen Grundlagen der Bodenwertentwicklung begründet sind und diese selbst willkürlich beeinflußt wird.

Nachdem aber die vorangegangenen Untersuchungen gezeigt haben, daß sich die Mieten in Verbindung mit den Bodenpreisen und Gebäudeherstellungskosten nach reinen volkswirtschaftlichen Grundsätzen bilden, kann durch alle Maßregeln auf dem Gebiete der Gesetzgebung, soweit sie eben diese Grundsätze beeinflussen sollen, nur wenig oder garnichts für die Mietpreisbildung getan werden. Nur besondere Uebelstände im Wohnungswesen sind unter bestimmten Voraussetzungen vorübergehend zu beseitigen.

---

[65]) Artikel: „Das preußische Wohnungsgesetz", Preußisches Verwaltungsblatt 1917, Nr. 38, S. 542 und 544.

In diesem Sinne äußert sich A. Weber[66]). Er glaubt, daß Volkssitte und Volksneigung für die Gestaltung der großstädtischen Wohnungsverhältnisse viel erheblicher in Betracht kommen als die Statuten und Paragraphen einer hochweisen Boden- und Baupolizei. Es möge im Charakter des so vielfach mit der Polizei liebevoll in Beziehung stehenden deutschen Spießbürgers seine Entschuldigung finden, daß einige unserer Schriftsteller allen Ernstes die Behauptung aufstellen, die heutige Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland und die Wohnungsnot der Gegenwart sei lediglich „das notwendige Ergebnis bestimmter (rechtlicher und polizeilicher) Institutionen" (R. Eberstadt). Einige Federstriche in Paragraphenform könnten das Wohnungsproblem in der Hauptsache lösen. Bevölkerungsvermehrung und -bewegung, Steigerung der Ansprüche, Vermehrung des Risikos der Vermieter, die lokale Entwicklung von Industrie und Gewerbe, Lohnhöhe usw. — das alles komme nach diesen Gelehrten garnicht, oder doch nur nebensächlich in Betracht. Irrig wäre es natürlich, in das entgegengesetzte Extrem zu verfallen und zu behaupten, die Boden- und Baupolizei sei dem Wohnungsproblem gegenüber machtlos. Sie könne unzweifelhaft Wertvolles leisten, namentlich bei Festlegung des Bebauungsplanes und der Bauordnung, aber gerade hier könnte das mögliche Gute sich zum Bösen gestalten, wenn man von dem Bürokratismus und der Polizei zu viel verlange.

Die Erfahrungen lehrten eindringlich genug, daß man nicht allzuviel von bloßen Verordnungen, Paragraphen und Polizeimaßnahmen für die Lösung der Wohnungsfrage erhoffen dürfe. Es sei z. B. gewiß notwendig, Mindestforderungen an die zu vermietenden Wohnungen zu stellen, aber sehr leicht komme man dazu, daß man den Teufel durch Beelzebub austreibt, daß Verbesserungsbefehle verteuernd wirken, und damit sei den Mietern nicht geholfen.

Wir finden diese Anschauung schon in früheren Zeiten innerhalb einzelner Wohnungsreformvereinigungen vertreten[67]). Der in den Jahren 1865 in Nürnberg, 1867 in Hamburg tagende „Volkswirtschaftliche Kongreß" verfaßte zusammen mit dem „Zentralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen" eine Schrift, in welcher sie zu dem Ergebnis gelangten, daß es sich in der Wohnungsfrage um ganz natürliche Vorgänge handelt. Sie sei hauptsächlich eine Frage der Technik, alle baupolizeilichen Bestimmungen seien zu beseitigen und Staat und Gemeinden sollten alle störenden Eingriffe unterlassen.

Von der Betrachtung, Empfehlung und Ablehnung aller Bestrebungen, welche durch besondere Einwirkungen die Mietfrage zu reformieren suchen, sei es durch die Uebernahme der Stadterweiterungen unter die öffentliche Gewalt, durch Sozialisierung der Grundrente, Kommunalisierung der Wohnungsherstellung, durch Maßregeln der Steuerpolitik u. a. m., muß ich hier absehen, da sie nicht in den Rah-

---

[66]) Weber, A., Die Großstadt und ihre sozialen Probleme. 2. Aufl., Leipzig 1918, S. 43 f. und 50.

[67]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 8. Bd., Artikel: „Wohnungsfrage" von Prof. C. J. Fuchs, S. 875.

men meiner Abhandlung gehören, auch das wissenschaftliche Gebiet der Wohnungsfrage mehr oder weniger verlassen und sich mehr auf politischem Boden bewegen.

Ich stimme hier Adolf Weber[68]) zu, welcher das Ziel einer wissenschaftlichen Behandlung der Wohnungsfrage etwa folgendermaßen festlegt:

Heute könne man ohne Schaden für die Wissenschaft und vielleicht auch ohne Schaden für die Praxis das „Projektemachen" den Berufspolitikern überlassen. Man erleichtere ihnen aber ihre Aufgabe, wenn sie dieselbe ernst vom Standpunkte des Gesamtwohls lösen wollen, dadurch, daß man forsche, wie die wirtschaftlichen Phänome ineinander greifen, auf welche Ursachen sie sich zurückführen lassen, welche Folgen sie nach sich ziehen. Dadurch gebe man der Tagespolitik eine Orientierungslinie, gebe ihr eine gewisse Sicherheit, den schlimmen Fehler zu vermeiden, Ausnahmen für die Regel zu halten, vorübergehende Erscheinungen als das Normale und Dauernde anzusehen.

[68]) Weber, A., Boden und Wohnung, Leipzig 1908, S. 133.

Lebenslauf.

Am 5. April 1887 wurde ich zu Goldberg in Schlesien als Sohn des Kaufmanns Hermann Spangenberg geboren. Bis zu meinem 14. Lebensjahre besuchte ich die Volksschule zu Görlitz, erwarb mir aber später das Zeugnis der Reife an der Siemens-Oberrealschule zu Charlottenburg. Meine berufliche Ausbildung für das Baufach begann mit einer mehrjährigen praktischen Lehrzeit und dem Besuch der Königlichen Baugewerkschule zu Görlitz. Zur Ergänzung der theoretischen Studien bezog ich im April 1910 die Technische Hochschule zu Darmstadt und hörte vier Semester Bauwissenschaften. Während und nach dieser Zeit war ich als Bauführer bei der Königlichen Regierung zu Liegnitz, in einem Architektbüro in Berlin und als Lehrer für technisches Bauwesen am Technikum Köstritz, sowie an der städtischen Baugewerkschule Bad-Sulza tätig. Nach meiner als Kriegsteilnehmer im Jahre 1914 erlittenen schweren Verwundung in Frankreich und Entlassung aus dem Lazarett im April 1916 nahm ich meine schon früher betriebenen volkswirtschaftlichen Studien wieder auf und hörte bis zu meiner Entlassung aus dem Heeresdienst 1919 sechs Semester Vorlesungen über Rechts- und Staatswissenschaften an der Universität Berlin. Im April 1919 setzte ich diese volkswirtschaftlichen Studien bis zum Dezember 1919 an der Universität Greifswald fort.